



**UNIVERSIDADE
FEDERAL DE
SERGIPE**



**INTEGRADA
À HISTÓRIA
DE SERGIPE**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRO-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
DOUTORADO EM GEOGRAFIA**

**A (RE)PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA
REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU(SE): INTERFACES
DA AÇÃO DO ESTADO E DO CAPITAL**

Mário Jorge Silva Santos

São Cristóvão - SE

2018

MÁRIO JORGE SILVA SANTOS

**A (RE)PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA
REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU(SE): INTERFACES
DA AÇÃO DO ESTADO E DO CAPITAL**

Tese de Doutorado apresentada ao
Programa de Pós-graduação em
Geografia da Universidade Federal de
Sergipe, para obtenção do título de
Doutor em Geografia. Área de
concentração: Dinâmicas territoriais e
desenvolvimento

Linha de Pesquisa: Análise Regional

Orientadora: Dra. Ana Rocha dos
Santos

São Cristóvão - SE

2018

**FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA CENTRAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE**

Santos, Mário Jorge Silva

S237r A (re)produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju(SE) : interfaces da ação do Estado e do capital / Mário Jorge Silva Santos ; orientadora Ana Rocha dos Santos. – São Cristóvão, SE, 2018.

454 f. : il.

Tese (doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, 2018.

1. Geografia regional. 2. Segregação urbana – Aracaju (SE). 3. Política habitacional – Sergipe. 4. Capital (Economia). 5. Aracaju, Região Metropolitana de (SE). I. Santos, Ana Rocha, orient. II. Título.

CDU 913(813.7)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



Ata da Sessão de Defesa da Tese de Doutorado de

Mário Jorge Silva Santos.

Aos vinte oito dias do mês de Agosto de dois mil e dezoito, com início às quatorze horas, realizou-se no Auditório do Programa de Pós-Graduação em Geografia, bloco de Didática II, da Cidade Universitária Prof. José Aloísio de Campos, em São Cristóvão-SE, a sessão pública da defesa de Tese de Doutorado em Geografia de **Mário Jorge Silva Santos**, intitulada: "A (Re) Produção da Segregação Socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju/SE: Interfaces da ação do Estado e do capital". A Banca Examinadora foi presidida pela Professora Doutora Ana Rocha dos Santos, que abriu a sessão pública e passou a palavra para o doutorando proceder a apresentação de sua Tese. Logo após a apresentação, cada membro da Banca Examinadora composta pelos Professores Doutores Jânio Laurentino de Jesus Santos, Antônio Carlos Campos, Christiane Senhorinha Soares Campos e Maria Augusta Mundim Vargas arguíram o candidato, que teve igual período para sua defesa. Na sequência, a Professora Doutora Ana Rocha dos Santos, na condição de orientadora, teceu comentários sobre a tese apresentada e destacou a trajetória para a sua construção. Por fim, a banca examinadora reuniu-se para avaliação e decidiu **aprovar o candidato**. Foram atendidas as exigências da Resolução nº 25/2014/CONEPE, que regula a apresentação e defesa de Tese de Doutorado.

Cidade Universitária Prof. José Aloísio de Campos, 28 de Agosto de 2018.

Ana Rocha dos Santos
Prof.ª. Dra. Ana Rocha dos Santos
Orientadora e presidente da banca

Christiane Senhorinha Soares Campos
Prof.ª. Dra. Christiane Senhorinha Soares Campos
Examinadora interna

Maria Augusta Mundim Vargas
Prof.ª. Dra. Maria Augusta Mundim Vargas
Examinadora interna

Antônio Carlos Campos
Prof. Dr. Antônio Carlos Campos
Examinador externo

Jânio Laurentino de Jesus Santos
Prof. Dr. Jânio Laurentino de Jesus Santos
Examinador externo

Mário Jorge Silva Santos
Mário Jorge Silva Santos
-Doutorando-

DEDICATÓRIA

A todos os professores e professoras da educação pública do Brasil, em especial a Heley Abreu Batista, que morreu salvando crianças durante o ataque à creche de Janaúba, em Minas Gerais.

AGRADECIMENTOS

“Agradecer não é tarefa fácil. Requer coragem para reconhecer a importância que as pessoas têm em nossa vida e que, muitas vezes, subjugamos-as a um egoísmo de achar que as nossas vitórias são, de todo, unicamente mérito de nós mesmos”. Foi com esse pensamento que, em 2007, ao escrever os agradecimentos na dissertação que defendi no Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA/UFS), eu iniciei aquele texto.

Passados exatos onze anos (Sério? parece que foi ontem!), aqui estou eu, mais uma vez concluindo um trabalho acadêmico, desta vez, uma tese de Doutorado em Geografia, de volta a minha terra, de volta à Geografia. Não que a Geografia tivesse saído de mim, ou eu dela, ao contrário, Geografia e eu somos quase inseparáveis, mas nesses onze anos que separam aquele 2007 do mestrado e o dia de hoje, existiram longos sete anos de afastamento acadêmico, pois só retornei à pós-graduação em 2014, quando entrei no Doutorado do PPGEU/UFS.

É evidente que muitas coisas acontecerem nesse intervalo de sete anos, e nem todas foram boas, como tudo na vida e como em todas as relações, as dúvidas, as incertezas, as fragilidades e as inseguranças bateram à minha porta. Senti-me, muitas vezes, desestimulado e, por vezes injustiçado, mas nunca, em momento algum, assumi o papel de vítima e nem busquei no outro ou nas instituições culpados por esse momento de afastamento.

A vida me ensinou, a duras penas, que nunca devemos nos diminuir, que a coisa certa a fazer, nos momentos de crise, é sempre recomeçar, reconhecer os erros, propor novas soluções e, se preciso for, estabelecer outras proposituras. E foi isso que fiz. Procurei fazer com que a minha volta à Geografia, por meio do PPGEU/UFS, também significasse a volta as minhas mais significantes raízes, fui em busca de fazer o que gosto, e o que sei fazer, e pelo que se vê, tudo deu certo.

É claro que, nesse percurso que acabei de apresentar, existiram perdas e ganhos. Essa é a relação contraditória mais expressiva da vida. As relações, por vezes, são injustas. por vezes, se ganha, por vezes, se perde. Perdi muito: pessoas, sentimentos e

presenças, mas, por outro lado, recuperei outras coisas. A mais importante delas, sem dúvida, foi a minha identidade.

Hoje, chegando ao final desta caminhada de doutoramento, sinto-me feliz, pois considero que enfrentei tudo com dignidade, pelo menos, tenho certeza que sempre tentei fazer assim, ser digno, ter dignidade.

Por tudo isso, jamais deixaria de expressar meus agradecimentos a algumas pessoas que foram fundamentais, nessa caminhada, mas antes quero dizer que a ordem desses agradecimentos não é uma classificação. Sintam-se todos empatados no meu coração. Respeito cada um de vocês e o que representam em minha vida e, somente por pensar assim, continuo resistindo.

A minha família (não vou citar nomes, pois tenho pais, sete irmãos, doze ti(o)as, 14 sobrinhos e 82 primos e primas, além de outros parentes), pelo apoio incondicional, sintam-se todos abraçados neste trabalho, os mais próximos e os mais distantes. aqueles que entendem o que faço e os que não entendem. A presença e o incentivo de cada um foi muito importante para o sucesso desta caminhada, por isso, meu muito obrigado.

À professora Dr. Josefa Lisboa, pelo incentivo e pela amizade, por cada palavra de apoio, em momentos tão delicados, por acreditar em mim, por não desistir de mim, por me socorrer e por me ensinar que tudo acontece no momento certo, tenho enorme respeito pela “senhora”, meu muito obrigado!

Aos amigos da minha vida, aqueles que persistem na nossa amizade, que me amam como sou, que próximos ou distantes, sempre estão comigo: Evânio, Dete, Fabíola, Angélica, Monica, Marlon, Alysson, Edésio, Mirtes, Arildo, Eduardo e Mirsa. Amo cada um de vocês. Obrigado pelo apoio, pela consideração e por terem tempo para mim. Sou feliz tê-los na minha vida.

A todas as pessoas que entrevistei, conversei, que responderam aos questionários, que sentaram comigo, que me ajudaram, que doaram seu tempo, que me ensinaram, meu muito obrigado. Espero ter dado voz a cada um de vocês.

Aos meus professores, todos os que passaram na minha vida, da educação básica ao ensino superior, sou grato a cada um, nada seria sem vocês e meus livros. Muito obrigado.

A minha orientadora, Dr. Ana Rocha dos Santos, que abriu as portas da sua vida e me recebeu como orientando. Sou grato por tudo, pela disponibilidade de me conhecer e de me orientar sem preconceitos, pelo senso de justiça que me tratou e, acima de tudo, por ter sido uma parceira na construção desta tese. Nunca esqueça o que lhe falei em forma de versos. No dia da minha aprovação na seleção do Doutorado, por e-mail te mandei esse poema, que hoje repito para a senhora e o torna público, em forma de agradecimento:

A natureza das coisas

Flávio José

*Se avexe não
Amanhã pode acontecer tudo
Inclusive nada
Se avexe não
A lagarta rasteja até o dia
Em que cria asas
Se avexe não
Que a burrinha da felicidade
Nunca se atrasa
Se avexe não
Amanhã ela para na porta
Da sua casa
Se avexe não
Toda caminhada começa
No primeiro passo
A natureza não tem pressa
Segue seu compasso
Inexoravelmente chega lá
Se avexe não
Observe quem vai subindo a ladeira
Seja princesa ou seja lavadeira
Prá ir mais alto vai ter que suar*

À Universidade Federal de Sergipe (UFS), ao PPGeo/UFS , ao LATER/UFS e à CAPES, pela oportunidade de formação e troca de experiências. Em um país profundamente injusto e com sérias desigualdades sociais, eu, como proletário, afrodescendente e professor da rede pública de ensino, sinto-me privilegiado por estudar aqui, e continuo acreditando que educação não é mercadoria e que a ciência não é neutra.

Obrigado a todos. Nada é por acaso. Se estamos aqui é por um motivo maior e esse motivo é promover conhecimento e, por meio dele, a justiça.

RESUMO

O tema segregação socioespacial pode ser discutido sob vários aspectos. As diferenciações socioespaciais nas cidades estão cada vez mais acentuadas, observando-se a constituição de processos segregativos que as retalham e constituem espaços de riqueza e de pobreza. A capacidade de apropriação do espaço pelos grupos sociais produz uma organização espacial própria, onde é possível identificar a dinâmica das relações sociais impressas espacialmente. É importante compreender que a reprodução capitalista encontra no Estado o veículo de dominação da classe trabalhadora e facilitador do enriquecimento em benefício da classe dominante. É o aparato institucional essencial das estratégias de classe, tornando as cidades adequadas em todos os aspectos para acumulação capitalista.. Para Carlos (2013), a segregação socioespacial é resultado contraditório da produção social da cidade e sua apropriação privada. A existência da propriedade privada da riqueza apoiada numa sociedade de classe e a constituição do espaço como valor de troca geram a luta pelo “direito à cidade”. Diante desses pressupostos teóricos, a presente tese tem como objetivo analisar a (re)produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju(RMA) vinculando essa produção a ação do Estado e do capital que por meio das políticas de habitação construíram ao longo do tempo (1968-2014) conjuntos e empreendimentos habitacionais na região, tendo como consequência a divisão do espaço por classes sociais e a transformação da habitação em uma mercadoria, servindo à lógica de reprodução da financeirização imobiliário. A Região Metropolitana de Aracaju (RMA) localizada no estado de Sergipe, nordeste do Brasil, é um aglomerado urbano regional, legalmente estabelecido e constituído pelos municípios de Aracaju (SE), Barra dos Coqueiros (SE), Nossa Senhora do Socorro (SE) e São Cristóvão (SE). A dimensão e o crescimento urbano de Aracaju, a principal cidade da região metropolitana, avançaram na sua expressão espacial em direção aos municípios vizinhos formando uma única mancha urbana, uma produção marcada por um processo de fragmentação, hierarquização e segregação socioespacial. As políticas de habitação da COHAB/SE, INOCOOP/BASE, PAR e do PMCMV são tomadas para explicar esse processo de produção do espaço urbano regional segregado, subordinando sua produção à lógica do sistema capitalista que em interface com Estado promovem desigualdades nas condições habitacionais e socioeconômicas entre os municípios que formam a região, delimitando verdadeiros territórios de segregação socioespacial na RMA. Na configuração regional atual, o PMCMV é um instrumento do capital para a continuidade desse processo e as contradições dessa política de habitação se expressam na medida em que os empreendimentos habitacionais (2009-2014) fracionam o espaço, elitizam áreas, promovem a periferização da população e (re)produzem a segregação socioespacial em territórios historicamente já segregados. A ação do Estado e do capital, na construção desses empreendimentos habitacionais, portanto, produz uma região metropolitana segregada com determinações impostas numa separação nas condições de vida das populações que vivem nesses territórios, separando as pessoas por sua condição de classe e estruturando, via Estado, as condições necessárias para a mercantilização do espaço na região metropolitana, (re)produzindo ainda mais a segregação socioespacial.

Palavras-chave: Segregação socioespacial, Estado, capital, políticas habitacionais; região metropolitana;

ABSTRACT

Socio-spatial segregation can be discussed under various aspects. The socio-spatial differentiations in the cities are becoming increasingly stressed, observing the constitution of segregative processes which shred and constitute spaces of wealth and poverty. The capacity of appropriation of space by social groups produces a peculiar spatial organization, and it is possible to identify the very dynamics of spatially printed social relations. It is important to understand that capitalist reproduction finds in the State the vehicle of domination of the working class, being a facilitator of enrichment for the benefit of the ruling class. It is the essential institutional apparatus of class strategies which make cities suitable for capitalist accumulation in all aspects. This process is strengthened by decisions, actions and practices of a part of society which struggles for maintaining the separation of social classes. For Carlos (2013), socio-spatial segregation is a contradictory result of the social production of the city and its private appropriation. The existence of private property of wealth supported by a class society and the constitution of space as a trade value generate the struggle for the "right to the city." On these theoretical assumptions, the present thesis aims to analyze the (re) production of socio-spatial segregation in the RMA, linking this production to the action of the State and capital that, over time (1968-2014) built housing development in the region through housing policies, resulting in the division of space by social classes and the transformation of housing into a commodity, which serves the logic of reproduction of real estate finance capital. The metropolitan region of Aracaju (RMA), located in the State of Sergipe, northeast of Brazil, is a regional urban agglomerate legally established and constituted by the municipalities of Aracaju, Barra do Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro and São Cristóvão. The dimension and urban growth of Aracaju, the main city of the metropolitan region, advanced in its spatial expression towards the neighboring municipalities, forming a single urban spot, a production marked by a process of fragmentation, hierarchization and socio-spatial segregation. The housing policies of COHAB / SE, INOCOOP / BASE, PAR and the PMCMV are taken to explain this process of production of the segregated regional urban space, subordinating its production to the logic of the capitalist system that, in interface with the State, promote inequalities in conditions housing and socioeconomic conditions among the municipalities that form the region, delimiting real territories of socio-spatial segregation in the RMA. Nowadays, the PMCMV is an instrument of capital for the continuity of this process, its contradictions as a housing policy are expressed since its housing developments (2009-2014) fractionalize space, elitize areas, promote population peripherization and (re) produce socio-spatial segregation in historically segregated territories. The action of the State and capital in the construction of these housing developments, therefore, produces a metropolitan region segregated with determinations imposed on a separation in the living conditions of the populations living in these territories, separating people by their class condition and structuring, via State, the necessary conditions for the commodification of space in the metropolitan region, (re) producing even more socio-spatial segregation.

Keywords: Socio-spatial segregation, State, capital, housing policies; Metropolitan region;

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Complexo Piabeta em Nossa Senhora do Socorro (SE), área próxima ao norte da cidade de Aracaju (SE).....	96
Figura 2: Condomínios de apartamentos destinados à classe média construídos no Bairro no Bairro Jabutiana(Aracaju).....	104
Figura 3: Residencial Vila Vitória, na época da sua construção em 2004.....	105
Figura 4: Vista aérea do Residencial Vitória da Resistência no Bairro Lamarão, em Aracaju(SE).....	109
Figura 5: Casas construídas na primeira etapa no Bairro 17 de Março, em 2010, para abrigar moradores removidos do Morro do Avião, no Bairro Santa Maria, em Aracaju.....	110
Figura 6: Condomínio Thai, empreendimento de luxo na costa do município da Barra dos Coqueiros – SE.....	112
Figura 7: Vista parcial de Aracaju, década de 1960.....	120
Figura 8: Aracaju: O Estádio Lourival Batista rodeado de lagunas e mangues, ao fundo o Centro de Aracaju.....	124
Figura 9: Comunidade do Riacho do Cabral, na periferia do Bairro Bugio Aracaju(SE).....	129
Figura 10: Construção do Conjunto Augusto Franco em 1982.....	132
Figura 11: Vista da Coroa do Meio em 1976 e em 1988, com a ponte interligando o centro da cidade à Praia de Atalaia, sul da cidade.....	133
Figura 12: Ocupação da Coroa do Meio – Maré do Apicum.	134
Figura 13: Vista do Bairro 13 de Julho em 2013 no início da década de 1990.....	139
Figura 14: Bairro Santa Maria, ao fundo a Zona Sul da cidade, com prédios ocupados pela classe mais alta.....	151
Figura 15: Bairro Jardins, na cidade de Aracaju (SE).....	152
Figura 16: Condomínio Solar da Barra, construído pelo PAR na Barra dos Coqueiros (SE).....	160
Figura 17: Site da construtora MRV de Aracaju, com áreas exclusivas para possíveis.....	168
Figura 18: Site de vendas OLX com anúncio de venda de apartamento construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.....	168

Figura 19: Residencial Jaime Noberto e Residencial Zilda Arns em Aracaju, construídos na faixa 01 do PMCMV.....	173
Figura 20: Site mgfimóveis com anúncio de venda de apartamento construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.....	175
Figura 21: Imagem de 2011 da construção do Condomínio Residencial Vila Tropical no Bairro Jabutiana em Aracaju.....	179
Figura 22: Vista da verticalização do Bairro Jabutiana a partir do Conjunto Santa Lúcia.....	181
Figura 23: Condomínios de apartamentos situados no Bairro Aruanda no município de Aracaju na RMA	183
Figura 24: Condomínios de apartamentos sendo construídos pelo PMCMV na cidade da Barra dos Coqueiros na RMA.....	185
Figura 25: Construção em 2011 do Condomínio Arte Nova no Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro na RMA.....	187
Figura 26: Propaganda de condomínio no Complexo Taiçoca usando a proximidade do Shopping Prêmio como qualidade do imóvel	190
Figura 27: Construção em 2012 do Condomínio Rosa dos Ventos em São Cristóvão na Grande Rosa Elze, na RMA.....	192
Figura 28: Loteamento Portal dos Ventos, localizada na Barra dos Coqueiros, ocupação sem abastecimento de água pela rede geral na RMA.....	207
Figura 29: Esgota a céu aberto no Bairro Rosa Elze no município de São Cristóvão na RMA	211
Figura 30: Descarte de lixo a céu aberto no loteamento Rosa Maria na Grande Rosa Elze em São Cristóvão na RMA.....	215
Figura 31: Bairro Treze de julho em Aracaju, espaço elitizado com concentração de população com renda elevada da RMA.....	221
Figura 32: Bairro Santa Maria em Aracaju, espaço de pobreza com concentração de população com renda baixa da RMA.	221
Figura 33: Vendedores ambulantes de frutas no mercado público de Aracaju na RMA, uma das formas de trabalho por conta própria	225
Figura 34: Vendedores ambulantes de alimentos no terminal de integração de ônibus em Aracaju na RMA, uma das formas de trabalho por conta própria.	226

Figura 35: Vista do Bairro Porto Dantas em Aracaju na RMA, ao fundo o Rio Sergipe.....	246
Figura 36: Vista do Bairro Santa Maria em Aracaju na RMA, ao fundo o morro do avião.....	247
Figura 37: Vista do bairro 17 de Março na Zona de Expansão urbana de Aracaju.....	249
Figura 38: Vista do Loteamento Aruanda na Zona de Expansão urbana de Aracaju.....	249
Figura 39: Vista do Loteamento Pai André em Nossa Senhora do Socorro na RMA.....	250
Figura 40: Entrada do Loteamento Guajará no Território da Expansão Oeste na RMA.....	252
Figura 41: Moradores dos Loteamentos da Expansão Oeste protestam na BR 101 denunciando a falta de saneamento básico na localidade.....	253
Figura 42: Rua do Loteamento Jardim Piabeta em Nossa Senhora do Socorro na RMA.....	254
Figura 43: Rua do Loteamento Cajueiros em Nossa Senhora do Socorro na RMA.....	255
Figura 44: Rua do Povoado Barreiro, na Zona de Expansão da Cabrita- Grande Rosa Elze em São Cristóvão na RMA.....	257
Figura 45: Construção de casas pelo PMCMV no Loteamento Guajará no Complexo Jardim em Nossa Senhora do Socorro na RMA.....	264
Figura 46: Divisão socioespacial urbana do Bairro Jabutiana, a esquerda um condomínio do PMCMV, a direita prédio construídos pelo mercado imobiliário em forma de condomínios verticais com mais de 10 andares.....	268
Figura 47: Estrutura fortificada do Residencial Livre Morada, localizado na Expansão Leste do Complexo Taiçoca, imagem da sua construção em 2011.....	272
Figura 48: Comunidade Loteamento Pai André, localizado na expansão Oeste de Nossa Senhora do Socorro (SE).....	274
Figura 49: Propaganda das obras de pavimentação e drenagem de loteamentos da Jardim Universitário na zona de expansão Urbana na Grande Rosa Elze (São Cristóvão)	276
Figura 50: Ocupação do Pantanal, localizada em Aracaju, no Bairro Inácio Barbosa.....	278

Figura 51: Em primeiro plano o Loteamento Largo da Aparecida, um aglomerado subnormal situado no bairro Jabutiana (Aracaju-SE), ao fundo prédios da PMCMV que avança em direção a São Cristóvão (SE).....	287
Figura 52: Em primeiro plano condomínios do PMCMV na franja do Conjunto Santa Lúcia já situados na Cabrita (São Cristóvão- SE), ao fundo o Loteamento Jardim Universitário também em São Cristóvão (SE).....	288
Figura 53: Comércio ambulante surgido no bairro Jabutiana área de maior concentração de empreendimentos habitacionais do PMCMV na RMA.....	289
Figura 54: Lojas comerciais produzidas na cidade da Barra dos Coqueiros em função da expansão imobiliária.....	290
Figura 55: Ocupação do Canal do Guaxinim (Barra dos Coqueiros -SE), segregação socioespacial na RMA (SE).....	291
Figura 56: Apartamento do PMCMV com placa de aluga-se na Loteamento Aruanda em Aracaju	295
Figura 57: Avenida Desembargador Maynard (Aracaju), via principal de acesso ao Campus da Universidade Federal de Sergipe, localizado em São Cristóvão (SE).....	298
Figura 58: Frota de ônibus da RMA.....	299
Figura 59: Conjunto Jardim Guajará (Nossa Senhora do Socorro), via principal de acesso ao empreendimento e suas ruas.....	301
Figura 60: Via de acesso ao transporte público através da Avenida Tancredo Neves no bairro Jabutiana em Aracaju.....	301
Figura 61: O aumento do fluxo de trânsito na Barra do Coqueiros, em virtude da expansão imobiliária.....	303
Figura 62: Avenida Euclides Figueiredo, principal via de acesso ao Complexo Taíçoca até o ano de 2004.....	304
Figura 63: Avenida Euclides Figueiredo com inundação no período de chuvas.....	305
Figura 64: Ponte José Rollemberg Leite via de ligação entre Aracaju e Nossa Senhora do Socorro.....	306
Figura 65: Obras e duplicação da Rodovia João Bebe Água em São Cristóvão na RMA.....	308
Figura 66: Vista do Loteamento Jardim Universitário situado na zona de expansão urbana da Cabrita em São Cristóvão na RMA.....	309

Figura 67: Grande Rosa Elze, na RMA. A direita condomínios do PMCMV no território da Cabrita, a esquerda condomínios da PMCMV construídos no Loteamento Jardim Rosa Maria, no centro a Rodovia João Bebe Água (SE 065).....	310
Figura 68: Condomínios de apartamentos do PMCMV no bairro Santa Maria em Aracaju, os muros como limites físicos de separação com o que é de fora.....	311
Figura 69: Na parte superior o bairro 17 de Março, na parte inferior o Condomínios Caminhos dos Ventos, construído pelo PMCMV na faixa 3 no Loteamento Aruanda no limite territorial com o bairro 17 de Março.....	313
Figura 70: Avenida Principal do Conjunto João Alves, eixo principal de comércio do Complexo Taíçoca em Nossa Senhora do Socorro- RMA.....	315
Figura 71: Loteamento Jardim Mariana localizado no Complexo Taíçoca, nas proximidades do Conjunto Marcos Freire II	316
Figura 72: Propaganda de venda de imóvel localizado no Povoado cabrita, a expansão imobiliária no espaço rural da RMA.....	317
Figura 73: Comunidade Mosqueiro em Aracaju com fortes características rurais.....	322
Figura 74: Vista da Zona de Expansão de Aracaju, espaço fragmentado e de forte segregação socioespacial na RMA.....	323
Figura 75: Condomínios do PMCMV no Bairro Olaria, os muros como expressão da segregação, o medo transformado em mercadoria.....	329
Figura 76: A falta de esgotamento sanitário e estrutura de saneamento básico no Loteamento Pai André.....	336
Figura 77: Bairro Santa Maria, o lixo como elemento da paisagem urbana.....	338
Figura 78: Hospital de Urgência de Sergipe, principal unidade hospitalar do RMA.....	343
Figura 79: Urgência do Hospital Regional José Franco em Nossa Senhora do Socorro(SE)	344
Figura 80: Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro(SE) no início de 1990.....	350

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização da Região Metropolitana de Aracaju – SE.....	28
Mapa 2: Aracaju(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1968-1970.....	122
Mapa 3: Aracaju(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1971-1974.....	127
Mapa 4: Aracaju(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1975-1987.....	130
Mapa 5: Nossa Senhora do Socorro(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1975-1987.....	137
Mapa 6: São Cristóvão(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1975-1987.....	138
Mapa 7: Aracaju(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1988-2002.....	143
Mapa 8: Barra dos Coqueiros(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1988-2002.....	145
Mapa 9: Nossa Senhora do Socorro(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1988-2002.....	146
Mapa 10: São Cristóvão(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1988-2002.....	147
Mapa 11: Região Metropolitana de Aracaju(SE): Conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de 1968-2002.....	149
Mapa 12: Região Metropolitana de Aracaju(SE): Empreendimentos habitacionais construídos pelo PAR, 2001-2009.....	161
Mapa 13: Região Metropolitana de Aracaju(SE): Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV (faixa 01), 2009-2014.....	171
Mapa 14: Aracaju(SE): bairro Jabutiana.....	180
Mapa 15: Aracaju(SE): Loteamento Aruanda.....	182
Mapa 16: Nossa Senhora do Socorro(SE): Complexo Taíçoca.....	189
Mapa 17: São Cristóvão(SE): Rosa Elze e Zona de expansão urbana da Cabrita.....	193
Mapa 18: Região Metropolitana de Aracaju(SE): Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV, 2009-2014.....	195

Mapa 19: Região Metropolitana de Aracaju (SE): forma de abastecimento de água por domicílios particulares, em 2000 e 2010	208
Mapa 20: Região Metropolitana de Aracaju (SE): tipo de esgotamento sanitário por domicílios particulares, em 2000 e 2010.....	213
Mapa 21: Região Metropolitana de Aracaju (SE): destino do lixo por domicílios particulares, em 2000 e 2010.....	213
Mapa 22: Territórios de Segregação Socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju (2010)	260
Mapa 23: Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV (2009-2014) na Região Metropolitana de Aracaju (SE) nos territórios de segregação socioespacial (2010).....	266
Mapa 24: Localização dos aglomerados subnormais na Região Metropolitana de Aracaju(SE).....	279
Mapa 25: Localização dos aglomerados subnormais na Região Metropolitana de Aracaju(SE) e nos territórios de segregação socioespacial.....	281
Mapa 26: Origem dos moradores dos empreendimentos do PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju(SE) , 2009-2014.....	294
Mapa 27: Expansão Urbana imobiliária: Cabrita = Jabutiana.....	319
Mapa 28: Região Metropolitana de Aracaju: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE, INOCOOP/BASE, PAR e PMCMV de 1968-2014.....	359

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Unidades habitacionais entregues PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014).....	164
Tabela 2: Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014).....	165
Tabela 3: Unidades habitacionais concluídas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju (2009-2014).....	165
Tabela 4: Comparativo do número de unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA identificadas com os trabalhos de campo e o número de unidades informadas pelo Ministério das Cidades de 2009 a 2014.....	176
Tabela 5: Localidades com maior número de empreendimentos e unidades habitacionais construídas e entregues pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na RMA de 2009 a 2014.....	194
Tabela 6: Evolução da população total de 1970 a 2010 na RMA.....	202
Tabela 7: Evolução relativa da população urbana, rural e total da RMA de 1970 a 2010 na RMA.....	203
Tabela 8 - Domicílios particulares permanentes, por forma de abastecimento de água em 2000.....	206
Tabela 9: Domicílios particulares permanentes, por forma de abastecimento de água em 2010.....	206
Tabela 10: Domicílios particulares permanentes, por tipo de esgotamento sanitário em 2000	209
Tabela 11: Domicílios particulares permanentes, por tipo de esgotamento sanitário em 2010.....	211
Tabela 12: Domicílios particulares permanentes, por forma de destino do lixo em 2000.....	214
Tabela 13: Domicílios particulares permanentes, por forma de destino do lixo em 2010.....	214
Tabela 14: Renda domiciliar per capita dos municípios e RMA-2000.....	218
Tabela 15: Renda domiciliar per capta dos municípios e RMA-2010.....	219
Tabela 16: Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais dos municípios da RMA-2000.....	222

Tabela 17: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, por posição na ocupação e categoria do emprego no trabalho principal, segundo os municípios - RMA – 2000	224
Tabela 18: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, por posição na ocupação e categoria do emprego no trabalho principal, segundo os municípios - RMA – 2010.....	224
Tabela 19: Síntese dos territórios de segregação socioespacial com as piores condições socioeconômicas e de habitação na RMA -2016.....	244
Tabela 20: Empreendimentos habitacionais e unidades habitacionais entregues pelo PMCMV nos territórios de segregação socioespacial na RMA- 2009-2014.....	264
Tabela 21: RMA- Número de Homicídios, homicídios por 100 mil habitantes e número de homicídios nos territórios de segregação socioespacial.	330

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE e CEHOP/SE de 1968-2002	95
Quadro 2- Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais de interesse social construídas de 2000-2014	111
Quadro 3: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Aracaju – SE, 1968-1971.	123
Quadro 4: Empreendimento construídos pela COHAB/SE em Aracaju, 1971-1974	126
Quadro 5: Empreendimentos habitacionais construídos pela INOCOOP/BASE – Aracaju –SE, 1971-1974.....	126
Quadro 6: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Aracaju – SE, 1975-1987	130
Quadro 7: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1975-1987.....	135
Quadro 8: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Nossa Senhora do Socorro (SE), 1975-1987	136
Quadro 9: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – São Cristóvão -SE, 1975-1987	136
Quadro 10: Empreendimentos construídos pela CEHOP/SE em Aracaju, 1988-2002.....	141
Quadro 11: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1988-2002	142
Quadro 12: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– São Cristóvão (SE),1988-2002	144
Quadro13: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– Barra dos Coqueiros (SE), 1988-2002	144
Quadro 14: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE –Nossa Senhora do Socorro (SE), 1988-2002	144
Quadro 15: Empreendimentos imobiliários construídos pelo PAR em Aracaju de 2001 a 2009.....	156
Quadro 16: Unidades habitacionais construídas pelo PAR – Nossa Senhora do Socorro (SE),2001-2009.....	158

Quadro 17: Unidades habitacionais entregues pelo PMCMV pela faixa 1 na Região Metropolitana de Aracaju de 2009 a 2014.....	170
Quadro 18: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 - Aracaju (SE) de 2009-2014.....	177
Quadro 19: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 – Barra dos Coqueiros (SE) de 2009-2014.....	184
Quadro 20: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03-Nossa Senhora Do Socorro (SE) de 2009-2014.....	186
Quadro 21: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 – São Cristóvão (SE) de 2009-2014.....	191
Quadro 22: Análise do Zoneamento proposto pelo PDDU dos municípios da RMA e sua relação com a produção de empreendimentos e unidades habitacionais produzidas pela PMCMV (faixas 2 e 3) de 2009 a 2014	241
Quadro 23: Localização do quantitativo de aglomerados subnormais nos territórios de segregação socioespacial na RMA.....	280

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: População urbana e rural no Brasil (1940-2000).....	82
Gráfico 2: Número de moradias financiadas no Brasil (1970-2000).....	83
Gráfico 3: Brasil- Contratação de recursos para habitação SBPE/FGTS (em bilhões de reais) de 2000-2010.....	87
Gráfico 4: FGTS – Unidades financiadas por faixa de renda no Brasil (2002-2009).....	88
Gráfico 5: FGTS – Contratações dos recursos do FGTS por programas (em bilhões de reais) de 2005-2010	89
Gráfico 6: SBPE – Contratações dos recursos por modalidades no Brasil de 2000-2010. (em bilhões de reais)	90
Gráfico 7: População da RMA por município e sua participação relativa no total da região de 1980 a 2010.....	95
Gráfico 8: Sergipe, população total, urbana e rural de 1950 a 2010.....	97
Gráfico 9: Número de financiamento de unidades habitacionais na RMA de 2000 a 2014.....	103
Gráfico 10: Quantidade de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Aracaju (SE), 2000 a 2010.....	159
Gráfico 11: Evolução da quantidade de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Nossa Senhora do Socorro (SE), 2000-2010.....	159
Gráfico 12: Unidades habitacionais contratadas, concluídas e entregues pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014).....	167
Gráfico13: Unidades habitacionais contratadas por faixas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)	170
Gráfico 14: Total da população do município de Aracaju de 1950 a 2010.....	201
Gráfico 15: tipo de moradia dos moradores dos empreendimentos do PMCMV na RMA antes de mudarem para os imóveis. (2009-2014).....	292
Gráfico 16: Localidades de origem dos moradores dos empreendimentos do PMCMV na RMA.(2009-2014).....	293

Gráfico 17: Renda domiciliar per capita dos moradores locais e dos moradores dos empreendimentos do PMCMV nos territórios de segregação socioespacial da RMA.....	348
Gráfico 18: Local de trabalho declarados pelos moradores dos empreendimentos habitacionais do PMCMV na RMA.....	352

LISTA DE SIGLAS

ABECIP- Associação Brasileira de Geografia e Estatística
BACEN- Banco Central
BID- Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH – Banco Nacional de Habitação
CADIM/SEFAZ- Cadastro de Imóveis da Secretaria da Fazenda
CBIC- Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CCI- Cédulas de Créditos Imobiliários
CEF- Caixa Econômica Federal
CEHOP/SE- Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe
COHAB/SE- Companhia de Habitação de Sergipe
CRI- Certificados de Recebíveis Imobiliários
DEHOP- Departamento de Habitação e Obras Públicas
DESO- Companhia de Saneamento de Sergipe
FGTS- Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço
FII's- Fundo de Investimentos Imobiliários
FNHIS- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNDESE- Fundação de Desenvolvimento de Sergipe
HUSE- Hospital de Urgência de Sergipe
IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP/BASE- Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais- Bahia e Sergipe
IPEA- Instituto Pesquisa Econômica Aplicada
PAC- Programa de Aceleração do Crescimento
PAR- Programa de Arredamento Residencial
PCC- Programa Carta de Crédito
PDDU- Plano Direto de Desenvolvimento Urbano
PEMAS- Plano Estratégico Municipal Para Assentamentos Subnormais
PIB- Produto Interno Bruto
PMA- Prefeitura Municipal de Aracaju
PMCMV- Programa Minha Casa Minha Vida
PRODETUR- Programa de Desenvolvimento do Turismo
PROHAB- Programa de Habitação Básica
PRO-MORADIA- Programa Pró-moradia

PSH- Programa de Subsídios a Habitação de Interesse Social
PURIAP- Plano de Habitação Imediata Para Áreas Precárias
RGA- Região da Grande Aracaju
RMA – Região Metropolitana de Aracaju
SAAE- Sistema Autônomo de Água e Esgoto
SBPE- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SSP/SE- Secretaria de Segurança Pública de Sergipe
SETRANSP/SE- Sindicato da Empresas de Transporte de Passageiros de Aracaju
SFH- Sistema Financeiro de Habitação
SFI- Sistema Financeiro Imobiliário
SINDUSCON- Sindicato da Indústria da Construção Civil
SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
SUS- Sistema Único de Saúde
UAS- Urbanização Para Assentamentos Subnormais
UBS- Unidade Básica de Saúde
UFS- Universidade Federal de Sergipe
UNIT- Universidade Tiradentes
ZEUA- Zona de Expansão Urbana de Aracaju

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	26
CAPÍTULO 01- AS ESTRATÉGIAS DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL: O ESPAÇO E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	39
1.1. A segregação socioespacial no espaço urbano regional.....	48
1.2. O espaço urbano regional de Aracaju (SE): estudos urbanos regionais e segregação socioespacial	61
1.3. A financeirização imobiliária e a acumulação capitalista: A habitação como mercadoria	73
1.4. Políticas públicas e financeirização da habitação: a produção da Região Metropolitana de Aracaju (RMA)	91
CAPÍTULO 02 - ESTADO E CAPITAL: A PRODUÇÃO HABITACIONAL NO ESPAÇO URBANO REGIONAL DE ARACAJU(SE).....	116
2.1. A construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE: A produção da segregação socioespacial na RMA	119
2.2. A Financeirização da habitação: O PAR e o PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju	154
CAPÍTULO 03- OS MUNICÍPIOS DA RMA: PARTICULARIDADES E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS (2000-2010)	198
3.1. Os instrumentos legais de regulação das cidades: A quem servem os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDU) na RMA?	228
3.2. Segregação socioespacial na RMA: espacializando as desigualdades.....	242
CAPÍTULO 04 - A (RE)PRODUÇÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA RMA: SEPARAÇÕES E CONTRADIÇÕES NO ESPAÇO	270
4.1. A produção da vida nos territórios da segregação socioespacial na RMA.....	283

4.2. A produção da carência: O acesso a serviços públicos nos espaços segregados da RMA	324
4.3. A pobreza mora ao lado: Trabalho e ocupação nos territórios segregados da RMA.....	346
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	356
REFERÊNCIAS	366
APÊNDICES	381
ANEXOS I	399
ANEXOS II	436

INTRODUÇÃO

A práxis revela-se contraditória, isto é, a contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação privada está na base do entendimento do processo de reprodução espacial que determina todos os momentos da vida. (CARLOS,2003)

A Região Metropolitana¹ de Aracaju (RMA), criada pela Lei Complementar Estadual nº 25, de 29 de dezembro de 1995, é composta pelos Municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, tendo como sede o município de Aracaju (Mapa 01). A população da Região Metropolitana de Aracaju, estimada em 835.654 habitantes (IBGE, 2010), cresce aceleradamente devido à imigração de pessoas provenientes de outros municípios de Sergipe, especialmente de áreas rurais, bem como, de outros estados da Federação, especialmente de cidades do norte da Bahia. (FRANÇA, 1999)

O domínio do município de Aracaju (SE), comporta as explicações sobre sua ocupação, pois ela excede o seu limite avançando para o entorno dos municípios contíguos, formando uma única mancha urbana. Projetou-se uma cidade, onde estavam definidos espaços ocupados pelas classes alta e média, no caso do centro da cidade e proximidades, e espaços ocupados pela classe baixa, chamado de populares e/ou operários, estes mais distanciados em relação ao centro e sem as exigências e as estruturas oferecidas aos ocupantes das outras áreas.

Essa diferenciação, foi demarcada desde a sua fundação em 1855 através do código de conduta e obras que proibia, por exemplo, a construção de casas de taipas e palhas no perímetro central da cidade, obrigando a parcela da população economicamente desfavorecida a ocupar as áreas de dunas, alagados e mangues mais afastados da área central. (PORTO,1945)

¹ Consideramos neste estudo a Região Metropolitana de Aracaju legalmente constituída e socialmente reproduzida a partir da centralidade de Aracaju e sua conurbação com os municípios vizinhos. Não estamos assumindo, portanto, a RMA como conceito geográfico urbano, pois a mesma ainda não possui este caráter.

**Mapa 01: Localização da
Região Metropolitana de Aracaju - SE**



Estudos do urbano em Aracaju (PORTO,1945; LOUREIRO, 1983; CAMPOS, A. 2006), entendem que a definição inicial dos lugares diferenciados para a moradia foi, por si só, um indicativo de segregação social, que se originou do deslocamento das camadas populares para as extremidades marginais (bordas) da cidade. Esse antecedente, aliado ao tempo histórico decorrido, (que já evidenciou uma ocupação de espaços distintos que abrigam, claramente, as classes altas, médias e baixas) demonstra processos que excluíram a classe com baixa renda, não só dos melhores lugares da cidade, como também dos seus próprios limites.

Essa dinâmica, ficou mais evidente a partir de 1980, quando por meio das políticas de Estado, voltadas a atender os interesses do capital industrial e a construção habitacional, impulsionaram a ocupação urbana de Aracaju que avançou em direção à chamada Região Metropolitana de Aracaju (RMA), onde ocorreram manifestações deste fenômeno, conforme um arranjo urbano-regional que operacionalizou a segregação da pobreza para outros municípios. (FRANÇA, 1999)

Desta feita, afastam-se as populações pobres para os municípios vizinhos, que até hoje são aglomerações urbanas na sua maioria desprovidas de qualidade de infraestrutura básica e preserva-se o ideário urbano de Aracaju, como “a cidade da qualidade de vida”, camuflando seu caráter segregacionista, alicerçado na ideia de que a pobreza “mora ao lado”, escondendo assim, as contradições regionais e preservando-se a ideia de que o espaço intra-regional se divide pela ocupação socioeconômica, sem levar em consideração as estratégias do capital e do Estado que determinam quem tem direito e que não tem direito às cidades.

Na Região Metropolitana de Aracaju, a urbanização é resultado do processo de desenvolvimento socioeconômico, pautado no regime de posse e uso da terra e na herança de uma sociedade tradicional, apresentando forte desigualdade em razão de fatores de ordem histórica, econômica, cultural e espacial que (re) definem as relações sociais em todo o território.

A concentração da renda e a permanência nas cidades de um elevado contingente de população empobrecida acentuam as diferenças na região. Problemas urbanos, definidos localmente como ocupações em terrenos públicos e privados, loteamentos irregulares e crescimento da população empobrecida são partes integrantes da complexa realidade social, restrita a uma parcela da população local que convive diariamente em territórios bem definidos pelos agentes produtores locais.

A paisagem urbana da Região Metropolitana de Aracaju (SE) é marcada pela forte desigualdade na sua produção espacial, percebida nitidamente nos diferentes bairros e nos diferentes padrões de moradia, que refletem a complexa realidade socioespacial dos municípios que compõem a região. A realidade da Região Metropolitana de Aracaju não é diferente dos padrões de algumas regiões metropolitanas brasileiras, porque como salienta Ribeiro, L. (2002):

A ordem urbana exprime de maneira nítida, na sua territorialidade e sociabilidade, a hibridez de sua ordem social. Nessa ordem social, as pessoas são consideradas naturalmente desiguais, em termos de poder social, ocupam posições inferiores na escala da honra social, convivem com os relativos a uma ordem competitiva e individualista, onde o mercado distribui os recursos, e são consideradas socialmente por sua autonomia e capacidade. Há uma aproximação física, mas há distância social que corresponde a uma sociabilidade conflituosa. (RIBEIRO, 2002, p.86)

Tomando esses problemas, e sustentados nessas justificativas, esta tese, tem como ponto de partida a formação urbano-regional e os interesses dos agentes produtores do espaço no intuito de analisar os determinantes sociais, econômicos e políticos que se consolidaram na estruturação do espaço regional da Região Metropolitana de Aracaju e repercutem na (re)produção da segregação socioespacial, sobretudo das classes sociais mais pobres.

Para tanto, podemos afirmar, que vários são os aspectos observados na estrutura urbano-regional e apreendidos para entender a segregação socioespacial, cujas referências são as diferentes acepções para a análise da diferenciação social. Frente às necessidades inerentes ao papel da região e de sua estrutura interna, a segregação socioespacial é entendida pela ruptura dos interesses dos grupos sociais, motivada pelas intervenções do poder público e, de maneira mais incisiva, pelos interesses dos promotores capitalistas imobiliários.

Nossa hipótese é que a ação do Estado e a financeirização imobiliária, por meio das políticas de habitação, revestiu-se de um caráter definidor da Região Metropolitana de Aracaju como um espaço segregado socialmente e, para comprovar essa tese, verificar se há a existência de uma hierarquia socioeconômica na ocupação do espaço urbano-regional pela população que se reproduziu a partir da lógica da produção capitalista do espaço (HARVEY, 2015), espaço esse desigual, contraditório e

combinado (SMITH,1998), produzido socioespacialmente na ocupação urbana desta região metropolitana, legalmente estabelecida.

Nesta pesquisa, levamos em efeito, a análise da atuação dos agentes produtores (poder público, os promotores capitalistas imobiliários e os grupos segregados), cujo foco é o entendimento da configuração regional, considerando o espaço urbano regional e a distribuição dos grupos sociais. Partimos da hipótese de que, o que se produz no espaço urbano-regional de Aracaju (RMA) são processos de ordem econômica, social e política, que se refletem no espaço socialmente separados.

Todo esse percurso de tese tem como ponto de motivação a resposta dos seguintes questionamentos: Quais as relações estabelecidas na interface capital e Estado na Região Metropolitana de Aracaju e como elas produzem a segregação socioespacial nessa região? Como se (re)produz a segregação socioespacial na RMA e como podemos analisá-la a partir da relação entre a financeirização imobiliária e as políticas de habitação desenvolvidas pelo Estado? Quais as áreas da RMA que apresentam situação de segregação socioespacial e como elas se inserem no contexto regional quanto ao acesso a bens e serviços e condição de vida da população? Quais as contradições expressas na relação Estado e capital que denotam o caráter segregacionista na produção espacial da RMA? Quais as relações territoriais e as contradições existentes nos territórios de segregação socioespacial na RMA? Como a segregação socioespacial se (re)produz na RMA?

As respostas a essas questões, passam pelo entendimento da segregação socioespacial na RMA por meio de um caminhar teórico-metodológico, alicerçado na justificativa de que, nas ciências humanas, as pesquisas levam em conta a história e a importância do entendimento dos múltiplos aspectos urbano-regionais na sua totalidade.

Essa importância aparece de forma mais contundente nos estudos das pressões econômicas e no aumento da desigualdade socioespacial, nas redefinições da política urbana, na qualidade de vida da população e na pobreza. Podemos afirmar, portanto, que as escalas regionais e locais, preenchidas de particularidades e de singularidades, são acopladas a uma preocupação maior com o movimento do geral, da totalidade social.

Sendo assim, o objetivo geral desta tese é analisar a segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju mediante as relações na dinâmica do Estado e do capital na produção do espaço urbano regional apontando as contradições nesse processo.

São objetivos específicos: Reconstituir a formação espacial da Região Metropolitana de Aracaju (SE) por intermédio da ação do Estado e da financeirização imobiliária; Caracterizar as políticas públicas de habitação que contribuíram para produção socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju, entre 1960 e 2014; Analisar as ações do capital imobiliário e sua reprodução no espaço urbano-regional por meio das políticas de habitação do PAR e do PMCMV; Identificar as desigualdades socioespaciais, reconstituindo os marcos legais de ordenamento e produção da Região Metropolitana de Aracaju; Identificar os territórios de segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju; Mapear os territórios de segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju, analisando suas relações com a produção habitacional do Estado e a financeirização imobiliária; Apontar as causas e contradições do processo de (re)produção da segregação socioespacial na RMA.

A fim de alcançar os objetivos propostos, seguimos os seguintes procedimentos metodológicos: procedemos um levantamento bibliográfico em todo percurso de pesquisa, visando fundamentar os conceitos teóricos da geografia, bem como a utilização de pressupostos teóricos de pesquisas, já publicadas em teses, dissertações, livros e artigos, especialmente no que diz respeito à segregação socioespacial, região metropolitana, ação do Estado e da financeirização imobiliário na formulação e produção do espaço urbano-regional, assim como as produções científicas publicadas no contexto da formação urbana de Aracaju, os municípios da região e a composição da região metropolitana estudada.

Foram realizados levantamentos e análises de documentos oficiais, registros de leis, planos, projetos e políticas públicas que foram implantados pelas prefeituras e pelo Estado ao longo do período estudado, e que contribuíram para o ordenamento e produção do espaço urbano-regional da Região Metropolitana de Aracaju, focando esse levantamento na produção habitacional e na análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de cada município que compõe a região.

Com esses levantamentos, fizemos a espacialização e identificação através imagens de satélite e com trabalhos de campo, com uso do *software* livre *Google Earth* sob a versão 7.1.5.1557, e delimitadas as áreas com polígonos no formato *Keyhole Markup Language* (kml) e exportados no formato de arquivo *Shapefile* (shp), de todos os conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE, entre 1968 a 2002, os empreendimentos construídos pelos programas do PAR – Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha Casa Minha Vida (2002-2014). Nessa

fase, fizemos também visitas e entrevistas com agentes imobiliários locais (Construtores e Incorporadores), Superintendência da Caixa Econômica Federal, Secretaria de Estado de Planejamento, e prefeituras dos municípios, relacionando esse processo de produção espacial da RMA com a política nacional de habitação e seus reflexos na formação de uma região com desigualdades espaciais.

Essas desigualdades foram determinadas com o levantamento junto aos dados do censo demográfico do IBGE dos anos de 2000 e 2010, da situação socioeconômica da população dos municípios de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, visando estabelecer o perfil comparativo da região e sua caracterização econômica e social ao longo das últimas décadas, identificando as diferenças existentes nas condições socioeconômicas - renda, escolaridade e emprego - e as condições habitacionais - acesso a bens e serviços públicos de esgotamento, acesso à água e coleta de lixo.

Essa etapa da pesquisa, possibilitou um cruzamento de informações e a identificação das desigualdades nos aspectos socioeconômicos e habitacionais. Para isso, utilizamos de ferramentas baseadas nos instrumentos dos programas IBM SPSS Estatistic 20, e auxílio do Excel para tratamento dos dados referentes à situação socioeconômica dos municípios estudados e cruzamento das informações para a formulação das desigualdades socioespaciais existentes na Região Metropolitana de Aracaju em relação aos municípios que a compõem.

Esses procedimentos, serviram de aporte para a localização e mapeamento em base regional dos territórios de segregação socioespaciais no contexto urbano-regional da Região Metropolitana. Dessa forma, chegamos a uma espacialização territorial dessas diferenças por meio dos resultados das áreas com melhores e piores desempenhos em relação à situação a renda, escolaridade, ocupação, forma de abastecimento de água, destino do lixo e tipo de esgotamento sanitário

Em relação às técnicas usadas para a elaboração e a confecção dos mapas, utilizou-se banco de dados geográficos georreferenciados no Sistema de Informações Geográficas (SIG). Com o uso do *Software Quantum GIS*, 2.8 e a criação e finalização dos *layouts* de impressão, trabalhados no *CorelDraw* e *Point* nos quais, utilizou-se a base Cartográfica do Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, referente ao ano de 2014, disponibilizado pela SEMARH..

Esta etapa da pesquisa, foi completada com a sobreposição do mapa dos territórios de segregação socioespaciais identificados na RMA com o mapa da localização espacial dos empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV durante o período de 2009-2014. Devido a essa sobreposição, foi possível então estabelecer a relação existente entre a política de habitação do PMCMV e a produção dos territórios segregados, sendo possível identificar as áreas em que o agente financeiro imobiliário vem atuando na valorização da terra e produzindo novas relações com a construção de condomínios fechados do PMCMV.

Os trabalhos de campo foram realizados nos territórios de segregação identificados, bem como em áreas em que os empreendimentos habitacionais do PMCMV se mostram mais concentrados. Foram feitas observações e aplicação de 150 questionários socioeconômicos e 25 entrevistas dirigidas com a população que vive fora dos condomínios do PMCMV; 150 questionários socioeconômicos e 25 entrevistas com moradores dos empreendimentos construídos pelo PMCMV.

Os questionários aplicados, tiveram como objetivo, traçar o perfil socioeconômico dos sujeitos pesquisados, bem como, as formas de acesso à propriedade da moradia, existência e qualidade dos serviços públicos e infraestrutura urbana disponíveis na localidade, as formas de organização, contradições e de lutas por direitos nesses territórios, visando levantar informações qualitativa.

As entrevistas com os moradores locais, visaram identificar os problemas enfrentados por eles no cotidiano de vida nesses territórios, também as suas contradições diante do quadro de segregação, vinculando essa realidade à nova produção do espaço com a chegada dos novos moradores, suas relações e significados na vida do território. Já as entrevistas com os moradores dos empreendimentos do PMCMV, tiveram como objetivo entender a inserção desses sujeitos nos territórios, sua origem, suas motivações na aquisição do imóvel, suas práticas sociais no espaço e compreender problemas enfrentados diante dessa nova realidade.

Passadas estas etapas, foi possível então, estabelecer as análises dos resultados levantados, vinculando as ações do Estado e da financeirização imobiliária, já identificadas em etapas anteriores e, correlacionando as contradições expressas na formulação e (re)produção dos espaços de segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju, dentro da lógica do sistema capitalista vigente.

Este processo é marcado principalmente pela emergência da relação entre o capital financeiro e a produção imobiliária, a qual Ball (1992) aponta ao analisar a

estruturação da política da produção habitacional do Brasil, a partir da década de 1980, identificando um grande envolvimento de instituições financeiras em várias etapas de produção habitacional. Para o autor, essa aproximação conjuga interesses das instituições financeiras e do Estado por intermédio de suas instituições envolvidas na produção habitacional.

A pesquisa contribui para o aprofundamento das questões urbano-regionais, rediscutindo o conceito de segregação socioespacial e examinando a diversidade dos fenômenos que estruturam o espaço regional da Região Metropolitana de Aracaju, subordinando as questões urbanas a uma análise regional através da construção de uma investigação que buscou entender a produção de uma hierarquização do espaço, sua periferização e segregação.

No Brasil, o estudo da segregação socioespacial tem sido realizado para desvendar padrões diferenciados de vida da população e seus reflexos na cidade, tornando-se “um instrumental teórico que nos auxilia no conhecimento de nossa realidade” (VASCONCELOS, 2004, p. 263).

Nesta tese, partimos da compreensão do espaço geográfico como produto histórico e social de modo que o sentido do espaço urbano ultrapassa o da concentração-distribuição de pessoas, equipamentos coletivos, infraestrutura e atividades produtivas; espaço é entendido como produto e condição de práticas de relações sociais que são também espaciais, que envolvem, necessariamente, a dimensão do uso, da presença e da possibilidade da apropriação. Por outro lado, o espaço na sociedade capitalista, tal como vem discutindo Carlos (1994, p. 211), constitui não apenas produto, mas também condição e meio da reprodução do capital.

A leitura foi sendo direcionada para investigação da produção do espaço, as relações sociais e a compreensão da construção e (re) produção dos territórios de segregação socioespacial no espaço urbano-regional da Região Metropolitana de Aracaju. Nessa direção, a pesquisa está estruturada na análise de um processo socioespacial, construída sob o método histórico dialético², pois conjugam a existências

² Levando-se em consideração a compreensão de um problema de cunho espacial, o método de análise desta pesquisa é o dialético. O conceito de dialética vem sendo empregado, na história da filosofia, com significados diversos, partindo da noção de arte do diálogo, na Grécia Antiga, passando pelo conceito idealista de Hegel como síntese dos opostos, e chegando à formulação da dialética por Marx (KONDER, 1981).

de três elementos essenciais: os fatos sociais estudados estão submetidos ao tempo³, são vistos a partir do princípio de totalidade⁴ e buscamos apresenta-los desvelando suas contradições⁵. Dessa maneira, são explicitados por meio do levantamento qualitativo das informações, usando de aspectos quantitativos para reforçar essas análises, posto que o que tratamos é da explicitação de uma produção espacial em um contexto urbano-regional, considerando a sua fragmentação, hierarquização e segregação socioespacial em pleno movimento.

Sendo assim, o texto desta tese está organizado a partir de uma introdução, quatro capítulos e as considerações finais. No primeiro capítulo, apresentamos as bases teóricas de sustentação da pesquisa, o caráter de produção do espaço pelo capital, suas contradições e as características atuais do regime de acumulação capitalista. O espaço geográfico é tomado no seu plano prático social, inserido em uma realidade urbana regional. Essa produção é consequência de uma sociedade histórica capitalista, dividida por classes sociais em um processo crescente de valorização de capitais do setor financeiro imobiliário, sendo o seu consumo marcado pela propriedade da terra, propriedade esta, marcada por diferentes funções para os diferentes agentes sociais produtores do espaço urbano.

Os pressupostos apresentados no primeiro capítulo contribuem para a compreensão da RMA e o processo de segregação socioespacial, entendendo que o Estado e o capital, usando das políticas de habitação produzem uma urbanização inserida no processo geral de acumulação do capital e da universalização da forma mercadoria. O espaço urbano regional de Aracaju (SE) é resgatado por meio dos estudos urbanos regionais vinculados ao conceito de segregação socioespacial e a dinâmica do

³ Tudo é historicamente limitado, inclusive as noções e os conceitos. A própria ideia de espaço urbano-regional e também a sua institucionalização na forma de controle e ordenamento são espacial e historicamente determinados. (LÖWY, 2000)

⁴ A totalidade não entendida aqui como totalidade da realidade, até porque isso é algo inatingível. A totalidade é mais do que a soma das partes que a constituem. Na realidade, totalidade não significa todos os fatos. Totalidade significa realidade como um todo estruturado, dialético, no qual um fato qualquer pode vir a ser racionalmente compreendido. A totalidade significa a percepção da realidade social como um todo orgânico, estruturado, em que não se pode entender um elemento, um aspecto, uma dimensão sem perder a sua relação com o conjunto. Dessa maneira, a questão urbano-regional nunca será compreendida se não relacionada com o movimento de todo. E o ponto de partida para o estudo da totalidade dentro da Geografia é o conceito de espaço. (LÖWY, 2000)

⁵ Baseamo-nos aqui na proposta idealista de Hegel, pela releitura feita por Marx, entendendo as contradições como atributos de classes, como um embate constante entre ideologias e utopias. Há, portanto, uma contradição coerente: ao mesmo tempo em que é contraditório em relação aos interesses das classes que o compõem, o capitalismo é coerente, porque depende dessa contradição para existir; é, dessa forma, ao mesmo tempo desigual e combinado (SANTOS, 1999, p.87).

da financeirização imobiliário e a acumulação capitalista, que transforma a habitação em uma mercadoria.

No segundo capítulo, “Estado e capital: a produção habitacional no espaço urbano regional de Aracaju (SE)”, buscamos identificar, analisar e espacializar a produção dos empreendimentos imobiliários construídos pela COHAB/SE, INOCOOP/BASE, PAR e PMCMV (1968-2014) vinculando ao tempo histórico da formação territorial urbana da RMA. Nesse capítulo, argumenta-se que a ação do Estado e do capital, na construção desses empreendimentos, produziu uma região metropolitana segregada com determinações impostas pelas suas estratégias de reprodução, provocando uma diferenciação das condições de vida das populações nesses espaços, assim como suas características particulares, separando as pessoas por sua condição de classe e estruturando, via Estado, as condições necessárias para a circulação do capital.

As desigualdades e contradições desse processo de produção da RMA são apresentadas no capítulo terceiro da tese, no qual analisamos as desigualdades socioespaciais dos municípios que compõem essa região, vinculando essas diferenças com a regulação proposta pelos planos de desenvolvimento urbanos dos municípios, legalmente estabelecidos pelas prefeituras que compõem a RMA.

Essas desigualdades analisadas são ponto de referência para a identificação no espaço regional dos territórios de segregação socioespacial da região, tomando como referência para isso a condição de habitação e a situação socioeconômica da população no que diz respeito ao acesso à saneamento, saúde, educação, renda e ocupação.

Com isso, mapeamos essas desigualdades e espacializamos a segregação socioespacial na RMA, identificando os territórios de segregação socioespacial na região. Vinculamos essa territorialidade à produção e espacialização dos empreendimentos habitacionais construídos pela política habitacional do PMCMV com a localização desses empreendimentos habitacionais nos territórios e na região, apontando as contradições produzidas por meio do aprofundamento das desigualdades nesses lugares à medida que a produção destes empreendimentos estimula a valorização diferenciada no solo urbano em espaço já segregado.

No capítulo quatro, desvelamos o caráter desigual e combinado da produção da segregação socioespacial na RMA. Assim, vinculamos a ação financeirização imobiliária, analisando o significado da chegada dos empreendimentos imobiliários do PMCMV, verdadeiros “enclaves urbanos”, nos territórios da segregação socioespacial

da RMA, apontando os problemas e as desigualdades existentes com a produção de uma periferização na região.

Essas desigualdades são marcadas também pela elitização do espaço no Bairro Jabutiana (Aracaju), localidade que recebeu o maior número de empreendimentos habitacionais do PMCMV em toda RMA. Essa área vem sendo produzida e estruturada por uma política de habitação marcada pela lógica de subordinação do Estado aos interesses dos agentes financeiros imobiliários, que nesse caso, elitiza o espaço com empreendimentos imobiliários voltados exclusivamente a pessoas inseridas nas faixas 2 e 3 do PMCMV.

Por fim, assertivamente, defendemos que a política de promoção habitacional no espaço urbano regional de Aracaju, representada na atualidade pelo PMCMV vem sendo um instrumento eficiente da financeirização imobiliária na promoção efetiva de uma periferização e (re)produção de uma segregação em espaços (territórios) socioespaciais já historicamente segregados, e agora ameaçados por uma (re)estruturação das relações de uso e de troca do solo urbano, ameaçando a permanência de populações nas periferias da região metropolitana.

O PMCMV, que deveria ser um instrumento de acesso à habitação, especialmente para as camadas mais pobres, mostra-se ineficiente, uma vez que centra a sua atuação na construção de empreendimentos imobiliários nas faixas 2 e 3 do programa, destinados à classe média, com unidades habitacionais concentradas predominantemente em áreas periféricas e habitadas por uma população segregada e carente de serviços públicos.

A produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju é resultado, portanto, de processo histórico de apropriação do solo urbano pelos agentes produtores do espaço, no nosso caso, o Estado e o capital, que vem ao longo do tempo, separando as pessoas no espaço, segregando a população pobre e oferecendo as condições necessárias para a (re)produção do capital, via política de habitação.

CAPÍTULO 01

As Estratégias de Reprodução do Capital: O Espaço e a Segregação Socioespacial

O espaço carrega consigo simbolismos explícitos ou clandestinos – representações das relações de produção – próprios do cotidiano, do particular, do vivido, transmite, também, as mensagens hegemônicas do poder e da dominação – representações das relações sociais de produção –, expressões do geral, do concebido (LEFEBVRE, 1999)

O espaço enquanto categoria de análise da Geografia deve ser compreendido como o resultado inerente das relações sociais constitutivas da sociedade. Ele é, portanto, dimensionado pela história, com especificidades próprias de cada escala, de acordo com a forma com que cada sociedade se reproduz, e é resultado do modo de produção capitalista.

Isso ocorre porque, como bem pontua Botelho (2007), o espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento, ou como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

O espaço torna-se, então, um elemento estratégico para a acumulação e reprodução do capital. Lefebvre (1999) nos mostra que essa dependência do capitalismo em relação à produção e consumo do espaço, que cresceu nas últimas décadas, ocasiona uma verdadeira dependência desse elemento para a sua reprodução continuada:

O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. [...] A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão. (LEFEBVRE 1999, p.142)

Levando em consideração as formulações propostas e/ou complementadas por Lefebvre (1999), Harvey (2004) e Carlos (2011), é que a produção do espaço é ao mesmo tempo a produção de capitais, sendo na atualidade a condição para a velocidade de realização dos ciclos diversificados dos capitais.

Nesse pressuposto, o espaço geográfico pode ser entendido e analisado de diversas formas. Nesta pesquisa, tomaremos como referência a concepção teórica de Lefebvre (1999), ao considerar que a produção do espaço pode ser entendida a partir da ideia de sua espacialidade. Ou seja, o entendimento do conhecimento de sua produção no plano da prática social, inserida em realidade urbana. Segundo o autor:

A problemática do espaço vivido é um aspecto importante e, talvez, essencial de um conhecimento da realidade urbana. Vista sob este prisma, a problemática do espaço, está vinculada à teoria do urbano e sua ciência, e, conseqüentemente, a uma problemática ainda mais ampla, a da sociedade global. (LEFEBVRE, 1999, p.27)

Essa concepção é uma tentativa de superar a ideia do espaço como localização dos fenômenos, pois esta concepção acaba por construir um conjunto de análises que entende o espaço como uma forma organizada, negando-o como um produto concreto dentro das relações sociais historicamente determinadas.

Aqui, entendemos o espaço na dimensão social; o espaço social é um produto social. Assim, segundo Lefebvre (1999):

Estaria essencialmente vinculada com a reprodução das relações (sociais) de produção... Para compreendê-la, se toma como referência não a produção no sentido restringido dos economistas – Isto é, o processo da produção das coisas e de seu consumo- mas a reprodução das relações de produção. Nesta ampla acepção, o espaço da produção implicaria, portanto, e encerraria em seu seio a finalidade geral, a orientação comum a todas as atividades dentro da sociedade neocapitalista. O espaço constituiria, pois, uma espécie de esquema em um sentido dinâmico que seria comum às atividades diversas, aos trabalhos dividido, à cotidianidade, às artes, aos espaços criados pelos arquitetos e urbanistas. Viria a ser uma relação e um sustentáculo de incoerência na dissociação, de inclusão na separação. (LEFEBVRE, 1999, p.34)

Essa racionalidade capitalista está cada vez mais presente na produção do espaço urbano, fazendo com que o mesmo se torne uma mercadoria. Como aponta Carlos (2013), no capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente, tomando as atividades do homem e transformando-as sob a lógica do processo de valorização do capital; o espaço assim torna-se mercadoria, sendo seu uso redefinido pelo valor de troca.

Para a autora, o espaço é a condição para a realização dos processos produtivos, unindo os atos de distribuição, troca e consumo de mercadorias. Entretanto, é preciso lembrar que:

O espaço guarda o sentido do dinamismo das necessidades e dos desejos que marcam a reprodução da sociedade em sentido mais amplo, a realização da vida para além de sua sobrevivência. Os fundamentos da reprodução que, como afirmamos, contempla uma especificidade histórica, hoje se explicitam como uma produção capitalista. Destas determinações decorre um conjunto de condições para a sua realização, e especial a existência de classes sociais específicas e contraditórias, enfrentando-se a partir de interesses diversos, tendo o processo de valorização como finalidade última e necessária da acumulação. (CARLOS, 2013, p.56)

Sendo assim, no entendimento proposto, este movimento fica claro de fato quando se constata que o espaço é vendido e trocado. Essa condição dada ao espaço é posta nos nexos do capital, quando do processo de sua valorização. Ao analisar esse processo na realidade urbana, Mieli (2007) afirma que não é possível alcançar uma compreensão do processo de reprodução espacial sem realizar as devidas articulações com a mundialidade, uma vez que essa produção está inserida no contexto de mercadoria e da constituição da sociedade. Segundo Mieli (2007):

A produção do espaço e sua valorização parecem agora serem condição para a valorização de capitais do setor financeiro da economia aplicados no setor imobiliário, evidenciando um movimento entre a mundialização financeira (o processo produtivo no capitalismo comandado por um sistema financeiro, elemento importante na reprodução das relações de produção) e sua relação com a produção do espaço urbano. (MIELI, 2007,p.17)

A produção e o consumo do espaço fazem parte da mesma estratégia de acumulação de capitais. Portanto, é importante compreender que no caso das regiões urbanas, em que a vinculação dos setores da economia, especialmente aqueles ligados aos agentes de produção do espaço urbano estão em plena interface nessa produção e consumo. Isso ocorre, porque a apropriação do espaço enquanto mercadoria serve às necessidades da acumulação do capital vinculada as mudanças/readaptações dos usos e funções dos lugares, vistos como consequência do desenvolvimento do capitalismo que

se estende cada vez mais ao espaço mundial, criando novos setores de atividades e novas formas produtivas.

Todavia, a propriedade da terra, elemento essencial para a expansão das atividades urbanas e reprodução do capital, possui diferentes funções para os diferentes agentes sociais produtores do espaço urbano. Corrêa (1989) identificou cinco agentes sociais: proprietários dos meios de produção, sobretudo grandes industriais; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado e por fim, grupos excluídos. Segundo o autor, a produção do espaço, seja o da rede urbana, seja intraurbana, não é resultado da mão do mercado, nem de um Estado hegeliano, visto como uma entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência de ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre elementos e com outros segmentos da sociedade.

Para os proprietários dos meios de produção, é na terra que se implantarão seus empreendimentos geradores de lucro. Esses agentes controlam certas glebas de terras para fins ligados à produção, como áreas de mananciais de água ou para futuras instalações: essas empresas são, como outras, essencialmente industriais e sua relação com a terra é temporária. (CORRÊA, 2013)

Para os proprietários fundiários, a posse da terra está ligada à sua transformação espacial; eles se interessam pelo uso mais rentável possível, especialmente comercial ou residencial de elevado padrão, estando voltado ao seu valor de troca. Seu foco é a transformação do espaço rural em urbano, para tanto promovem alteração da legislação, visando uma maior valorização desta terra, sobretudo se houver demanda por habitações provenientes de fluxos migratórios. (CORRÊA, 1989)

Os promotores imobiliários assumem o comando do processo de transformação da terra urbana, articulando várias funções entre si, conforme seus interesses. São responsáveis pela compra de terrenos, incorporação (transformação da terra em mercadoria), financiamento (formação de recursos para o investimento da compra do terreno e do imóvel), construção (produção do imóvel por empresas especializadas) e comercialização da terra como mercadoria para a aquisição do capital (corretores, agências imobiliárias e de propaganda). (CORRÊA, 1989)

Já o Estado, segundo Corrêa (1989), é o agente que atua na terra como planejador da cidade ao fornecer infraestrutura e serviços, como pavimentação, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e definir regulamentações

urbanísticas. Além disso, atua como regulador de financiamentos habitacionais por intermédio dos bancos estatais e, de acordo com as políticas de crédito, se volta à produção da habitação. Assim, age “como grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos”. (CORREA, 1999, p.24)

No nosso caso específico, a ação do Estado na formação dialética da RMA, ao assumir a política habitacional, assume também a função de promotor imobiliário, construindo conjuntos habitacionais, na tentativa de resolver o problema da moradia ou de oferecer estruturas para o desenvolvimento industrial, construindo essas moradias em áreas limítrofes ao município de Aracaju, ou afastadas da mancha urbana consolidada.

Contudo, a produção de espaços dispersos para valorizar vazios entre as ocupações não favorece áreas com suporte de infraestrutura, serviços públicos e acessibilidade, agravando as condições de vida da população, mas abrindo frentes de expansão para o mercado imobiliário e, posteriormente, implantar seus empreendimentos fechados. (VILLAÇA, 2000)

Outro agente é formado pelos grupos sociais de baixa renda que não têm acesso à oferta habitacional, produzindo moradias em terras públicas e privadas, geralmente em áreas distantes das áreas centrais das cidades (CORREA, 1989). Estes agentes são parte importante de um processo bastante característico da RMA em que os altos custos do solo regularizado, decorrentes da valorização e especulação imobiliária, e a dificuldade de acesso ao crédito e ao financiamento de habitação distancia famílias com renda de zero a três salários mínimos de adquirir uma casa própria devidamente regularizada.

A identificação desses agentes sociais produtores do espaço torna-se importante, uma vez que damos relevância na nossa pesquisa à articulação entre o Estado e o capital financeiro imobiliário⁶ na produção da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (RMA), tomando como ponto de análise as políticas de construção de conjuntos habitacionais promovidas pelo Estado (1968-2002) e os programas de financiamentos e construção de habitação do PAR e do PMCMV (2002-2014), que aprofundam a segregação socioespacial dessa região.

Carlos (2015) explica a atuação do capital financeiro imobiliário no espaço, considerando que:

⁶ A partir da formação de recursos monetários advindos de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel.

O setor financeiro apropria-se do espaço como lugar possível de realização do investimento produtivo, ao passo que o setor imobiliário reproduz (aliado à indústria da construção civil), constantemente, o espaço enquanto mercadoria consumível. Em todos esses momentos da reprodução do capital, a interferência do Estado é fundamental e sua ação desencadeia um processo de revalorização/desvalorização dos lugares e, com isso, expulsão/atração de habitantes (em função de sua compatibilização com os movimentos de renovação), produzindo o fenômeno de explosão do centro – movimento de expulsão de habitantes em direção à periferia, reproduzindo-a. Essas novas estratégias orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço e através dele os interesses privados dos diversos setores econômicos da sociedade que vêm no espaço a condição de realização da reprodução econômica. (CARLOS, 2015, p.17)

Uma vez tornado mercadoria, o espaço urbano passa a servir à lógica de sua mercantilização. Isto, porque como analisa Alvarez (2017):

A produção do espaço torna-se cada vez mais um setor, dominado pela lógica abstrata de reprodução dos capitais produtivos/e ou financeiros, que frequentemente circula em escala global. No entanto, a efetivação se dá na escala local, atingindo brutalmente a vida cotidiana ao colocar em xeque a reprodução da vida, as práticas e tempos sociais, as possibilidades de sociabilidades e a politização, de apropriação coletivas de lugares, de produção e conquista de desejos, de criação e de identidade. (ALVAREZ, 2017, p.72)

Para compreendermos melhor essa lógica de mercantilização do espaço, torna-se importante analisar o papel dos promotores imobiliários⁷, que com suas estratégias de mercado, vendem o espaço das cidades, colocando em total centralidade o papel da propriedade privada da terra, submetendo o valor de uso pelo valor de troca na hierarquização do espaço. Para Lefebvre (2000), “o valor de uso corresponde à necessidade, enquanto que o valor de troca corresponde à relação dessa coisa com as outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no mundo da mercadoria”.

⁷VASCONCELOS (2011) ao realizar uma breve revisão de literatura acerca da utilização da noção de agentes sociais nos estudos urbanos destaca que Christian Topalov na obra *Les promoteurs immobiliers*, publicada em 1974, diz que o promotor imobiliário é um agente social que atua simultaneamente sobre os mercados da habitação, de terrenos e o de capitais, tendo como funções a promoção imobiliária, o estudo técnico, a construção e a comercialização.

Para Corrêa (1989), esses agentes imobiliários possuem estratégias comuns para alcançar esse objetivo de acumular cada vez mais. Segundo o autor:

Há, entretanto, denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra. Por outro lado, a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo particularmente ao Estado (CORRÊA, 1989, p.12).

O que devemos considerar no âmbito desta pesquisa é que para satisfazer os interesses dos agentes imobiliários é necessário o domínio de uma classe social, articulando-se ao Estado como forma de controle desse processo. Harvey (1980) traz essa análise ao afirmar que:

Para o entendimento da produção do espaço, sobretudo do espaço urbano, devemos levar em consideração, então, o monopólio de uma classe sobre o espaço – a alta burguesia, no caso do capitalismo-, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária. Isto porque, a classe que detém a maior parte dos recursos, pode através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor convém. (HARVEY, 1980, .146)

Além disso, é necessário considerar que nesse processo, a classe que detém a maior parte dos recursos consegue, por meio do dinheiro, ocupar, construir e fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém. Para Botelho (2007, p. 155) “a maximização dos valores de troca produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros”.

Consideramos também que, como pontua Carlos (2011) na sua obra “*A Condição Espacial*”, os espaços urbanos são produtos do desenvolvimento do trabalho social e a base da produção de mercadorias; sendo assim, é uma materialização da produção capitalista, o que o torna um produto em toda a sua extensão. Esse entendimento é bastante relevante, uma vez que tomamos os contrapontos desse conceito para reafirmar que, como bem aponta a autora:

A propriedade do solo urbano tem o mesmo do da renda da terra, pois “é a forma econômica na qual se realiza a propriedade de

determinados indivíduos sobre determinadas porções do planeta”.⁸
A diferença reside no fato de que o solo urbano, ao contrário da terra agricultável, é a condição e produto social, determinada no âmbito do processo constitutivo da cidade, no momento da produção do espaço. (CARLOS, 2011, p.99)

Assim, a autora segue nas explicativas pontuando que na cidade a propriedade refere-se à apropriação de uma parcela do produto do trabalho e sobre o trabalho produzido. Isso implica em entender, portanto, que nesse caso, a morfologia do espaço urbano é resultado do tempo acumulado do trabalho, sendo o preço do solo uma expressão acabada do processo de trabalho. Entretanto, como bem salienta CARLOS (2011):

A diferença é que o acúmulo de trabalho contido na produção da cidade não se refere apenas à necessidade de incorporação de capital fixo pelo capital, de modo a permitir sua acumulação ampliada. É também, e, fundamentalmente, uma obra que contempla espaços improdutivos, portanto, não diretamente infra estruturados de capital fixo para viabilizar a reprodução do capital, mas a criação de espaços que permitam a realização da vida. (CARLOS, 2011, p.99)

Ainda nesse sentido, Alvarez (2013) reforça a ideia defendida e aponta que:

A propriedade da terra não é em si capital, mas pelo monopólio de sua posse, por meio da forma jurídica da propriedade, ela possibilita a capitalização de parte da mais-valia com renda, o que confere aos seus detentores não apenas a possibilidade de uso, mas a de absorver parte da riqueza social por intermédio da troca, liberando este capital imobilizado para entrar no circuito geral de valorização do capital. Desta maneira, a propriedade se configura não apenas como possibilidade de formação do patrimônio, mas também como capital em potencial. (ibid., p.113)

Esses pressupostos apresentados até o momento, são essenciais para compreensão de uma realidade espacial em que tomamos a RMA para análise do processo de segregação socioespacial, entendendo que o Estado e o capital por meio das políticas de habitação, produzem uma urbanização inserida no processo geral de acumulação do capital e da universalização da forma mercadoria. Isso acontece porque, como aponta Lefebvre (2004), o habitar é um importante nível da realidade e de análise,

⁸ As referências aqui utilizada dizem respeito a décima edição da obra *El Capital*, editada pela Siglo Veinteuno, em 1984, e correspondem ao t.3, v.8, seção sexta, “Transformación de la plusvalia em renta de la tierra”.

aquele no qual a relação do homem com a natureza, seus sentidos e desejos se abrem como possibilidade de negação às relações mais abstratas, especialmente à medida em que a cidade se torna uma grande negócio para o capital, com fortes atuações dos agentes imobiliários que passam a comandar a produção urbana, com consequências devastadoras para a população mais pobre.

Analisar a segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju exige, portanto, uma reflexão teórica sobre a sua formulação enquanto conteúdo de análise geográfico, visto que a mesma se constitui um dos fundamentos da produção do espaço urbano capitalista e o urbanismo, uma medição para sua reprodução. Só a partir desse entendimento, é possível compreender os processos de desigualdades, fragmentação e segregação dos espaços urbanos atuais.

Como bem considera Rodrigues, A. (2013), a análise da segregação socioespacial possibilita várias abordagens teóricas, diversas metodologias e ênfase sobre sentidos materiais, simbólicos, econômicos, sociais, espaciais e socioespaciais. “Isto porque do ponto de vista geográfico a segregação tem se alterado no tempo e no espaço e em diversas escalas”. (RODRIGUES, A., 2013, p.147)

Sendo assim, buscaremos discutir o conceito central da temática da pesquisa a partir do posicionamento teórico colocados, visando apresentar as possibilidades teóricas e analíticas, de forma a facilitar o entendimento que fundamentará nossa pesquisa, diante da complexidade da produção e reprodução da segregação socioespacial no espaço urbano regional da RMA.

1.1. A segregação socioespacial no espaço urbano regional

O tema segregação socioespacial pode ser discutido sob vários aspectos. Nas cidades, as diferenciações socioespaciais estão cada vez mais acentuadas, observando-se a constituição de processos segregativos que retalham as cidades e constituem enclaves de riqueza e de pobreza, que independem da vontade das pessoas. Essas são fortalecidas por decisões, ações e práticas de uma parte da sociedade que luta por manter a separação entre as classes sociais.

Isso só é possível, porque “o capitalismo produz uma paisagem geográfica de relações espaciais, de organização territorial e de sistemas de lugares ligados por meio de uma divisão “global” do trabalho e de funções” (HARVEY, 2004). Assim, dialogando com diversos autores a partir do conceito de segregação, é possível analisar

que, segundo Marcuse (1982), historicamente existe um padrão geral de segregação das classes sociais, que podemos dividir da seguinte maneira:

1. Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;
2. Divisão Funcional – é resultado da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e industriais e pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade.
3. Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder na cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.

Com a Revolução Industrial, predominam os tipos de segregação no espaço urbano ocidental, caracterizados por classe ou por etnia. De acordo com Corrêa (2001), o primeiro modelo de segregação foi construído por J. G. Kohl, em 1841. Segundo este modelo, a cidade se caracterizava por estar separada por anéis, sendo que a classe alta ocupava o centro enquanto que na periferia habitavam os pobres.

E. W. Burgess, na década de 1920, segue o caminho oposto ao de Kohl. Em sua análise a partir da realidade das cidades americanas, as camadas mais ricas transferem-se para as periferias buscando qualidade de vida, enquanto que as camadas mais pobres dirigem-se ao centro da cidade para diminuir as distâncias do trabalho.

No século XIX Friedrich Engels em seus textos: *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra* (1845) e *contribuição ao Problema da Habitação* (1886), denuncia a situação de vida e de moradia dos trabalhadores ingleses que habitavam a região operária de Manchester logo depois da revolução Industrial, e é, sem dúvida, uma excelente contribuição para entender essa questão, evidenciando a segregação por classe.

Com o Darwinismo Social, no século XX, surgem os estudos propostos pela Escola de Ecologia Humana de Chicago, nos Estados Unidos. Com forte influência do positivismo, esses estudos buscavam explicar a influência das migrações na formação dos guetos nas cidades americanas.

Nesse percurso, ao analisar a segregação, Mackenzie (1974) a define como sendo a concentração dentro de uma comunidade de um tipo de população. Apesar de influenciado pela ecologia Humana, o autor avança nesse conceito, quando propõe que

certas condições sociais impostas ao indivíduo dentro de uma cidade, acabam por promover uma distinção especialmente pela renda.

A partir da década de 1970, os estudos começaram a também ser realizados numa perspectiva marxista. No contexto das discussões mais amplas dessa linha estava a causa dos fenômenos e não mais somente as consequências. Para tanto, foram colocadas em evidência as relações das classes sociais, o modo de produção atual e o espaço urbano analisado sob o ângulo de sua produção e controle pelas classes sociais.

Para Castells (1983), o processo de segregação socioespacial é um reflexo da distribuição espacial das diversas classes sociais, de acordo com o nível social dos indivíduos, sendo que esta tem determinações políticas, econômicas e ideológicas. Para o autor, a segregação residencial tem uma expressão forte quando há uma tendência à diferenciação social, refletida no espaço de forma muito aguda. Assim, a define como sendo “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. (CASTELLS, 1983, p.54)

Para um espaço urbano em crescimento acelerado, a homogeneização social de alguns bairros forma identidade própria, marcada no espaço pelo nível de renda. Tais identidades são marcadas pelas características das construções e modo como organizam o espaço no qual estão inseridos os bairros. Isso cria uma forte disparidade com relação a outros bairros do espaço intraurbano, tanto social, como cultural e espacialmente.

Analisando a dinâmica das cidades americanas, Castells (1983) aponta críticas ao pensamento do modelo de anéis concêntricos de Burgess, segundo o qual as classes de menor renda se concentram no centro e as de maior renda nos subúrbios. Castells (1983) considera que o esse modelo não pode ser aplicado ao das cidades americanas, não devendo ser tomado como um modelo clássico de segregação socioespacial.

Na América Latina, a segregação urbana vem sendo discutida à luz de um padrão fragmentado e excludente junto aos estudos que abordam um padrão desigual, voltado às discussões quanto às distâncias centro - periferia, expansão das favelas e exclusão das políticas públicas.

A segregação, em particular a segregação residencial, é atribuída às desigualdades sociais. Para Sabatini e Cáceres (2005), o estudo da segregação residencial é construído sobre uma concepção das relações entre o social e o espacial, havendo uma aproximação entre desigualdades sociais e diferenças espaciais, ou seja,

espaço e sociedade interpretados como parcelas autônomas da realidade social. Em síntese, o que esses autores observam é que:

1) A definição do conceito segregação é imprecisa: é habitual nos textos o discurso confundir com desigualdade, polarização social e pobreza urbana; o antiespacialismo cruza o urbanismo latino americano;

2) A segregação é “natural” e impossível de reverter: como a luta contra a desigualdade e a pobreza é uma tarefa permanente, então, a segregação passa a ser natural e normal;

3) Os estudos estão inspirados pelo ânimo ideológico de denúncia das estruturas sociais e se reduzem ao trabalho empírico;

4) O reducionismo e o preconceito ideológico dão lugar a estudos que se rendem as evidências empíricas como as distâncias entre ricos e pobres.

Esses fatos são tidos como se estivessem diminuindo em algumas partes por projetos residenciais para extratos de classes médias e altas, levando a conclusões de que a segregação continua existindo.

Com tais observações, Sabatini e Cáceres (2005) reconhecem a segregação como um fenômeno complexo devido às suas dimensões e variações segundo escalas geográficas e as relações ambivalentes que mantêm com a formação de identidades sociais, tendendo a ser excessivamente simplificada. A simplificação que os autores se referem não integra o estudo das dimensões subjetivas, marcado por certo preconceito ao estudo empírico da segregação.

Em relação a segregação e pobreza, Torres (2002) afirma que a segregação nas cidades brasileiras é semelhante à pobreza, tendendo a ser altamente concentrada em termos espaciais. Contudo, pode-se afirmar que a segregação residencial existente nas cidades brasileiras é pouco medida em termos empíricos, o debate sempre focou os aspectos habitacionais e socioeconômicos mais gerais.

Seguindo as reflexões de Torres (2002):

No Brasil a ênfase da literatura sempre esteve mais na existência de desigualdades e injustiças na distribuição de renda e dos serviços públicos do que na separação dos grupos sociais. Esses dois elementos estão obviamente associados empiricamente, assim como se imbricam nos processos que produzem o espaço urbano, mas enquanto na literatura internacional há forte ênfase na questão da análise da homogeneidade de cada espaço em particular, no caso nacional essa dimensão está praticamente ausente, sendo o foco centrado nas desigualdades. (TORRES, 2002, p.100)

Ainda, segundo Torres (2002), o conceito de segregação remete a duas dimensões principais que servem como parâmetro: os padrões de concentração espacial de determinados grupos sociais e o grau de homogeneidade social de determinadas áreas.

Verifica-se, ainda, no debate em nível nacional, a existência de pesquisas que discutem a cidadania e a formação de guetos, bem como a mobilidade da população como consequência de um mercado imobiliário seletivo. Grande parte dos trabalhos tem como foco para o estudo da segregação a renda dos grupos e as condições sociais dos diferentes bairros como indicadores da interpretação do espaço urbano (TASCHNER, 1984; VILLAÇA, 1998; TORRES, 2002; HUGUES, 2003).

Nesse grupo de estudos, destacam-se as análises que se contrapõem ao pensamento proposto por Castells (1983) para explicar a produção da segregação, pois para os autores citados, a produção da segregação é resultado do efeito espacial sobre social, pois é controlando o espaço que a classe dominante controla a sociedade e o próprio consumo do espaço.

Villaça (1998) justifica esse pensamento ao afirmar que:

Através da segregação a classe dominante controla a produção e consumo do espaço urbano, sujeitando-o aos seus interesses. A segregação é um processo necessário para que haja esse controle. Sem ela este não poderia existir. A segregação consiste então em uma determinada espacialidade, sem a qual esse controle não poderia ocorrer. (...) a segregação é uma determinada geografia, produzida pela classe dominante e através da qual essa classe “cerceia” as demais. Trata-se, portanto, de um caso de efeito do espacial sobre o social, e não ao contrário, como ocorre tradicionalmente nas interpretações do espaço. (VILLAÇA, 1998, p.138)

As teses de Mendonça (2002) e Rodrigues, A. L. (2004) são, no conjunto da literatura, pesquisas que demonstram uma abordagem de análise para a estrutura socioespacial dos grupos no âmbito das regiões metropolitanas. Nessas pesquisas, vistas em um contexto metropolitano, a formação social é responsável pelo espaço produzido, entendido na desigualdade do padrão centro-periferia, sendo construída com o auxílio da análise fatorial.

Mendonça (2002) tratou da segregação e da mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte, abordando a compreensão das alterações na configuração socioespacial e das atuais formas de segregação. O estudo partiu da

construção de categorias representativas da hierarquia social, apoiada na noção de centralidade do trabalho na estruturação e no funcionamento da sociedade.

Segundo a autora, o espaço metropolitano de Belo Horizonte mostrou-se socialmente segregado, com uma hierarquia descendente do centro para a periferia. Internamente nas diversas áreas há distinções, dadas pelas particularidades históricas, mas no conjunto, a estrutura social metropolitana tornou-se mais complexa durante a década, com maior diferenciação do espaço social. As transformações apontam para o aprofundamento do processo de auto-segregação das categorias socialmente superiores e para a contínua expulsão dos trabalhadores para as periferias mais distantes.

Em uma visão macro da região metropolitana os processos estudados mostram a reprodução da dinâmica centro-periferia, com expansão da fronteira imobiliária orientada para os segmentos de mercado compostos pelas categorias dirigentes e classes médias, dentro de Belo Horizonte e na sua continuidade territorial a sul, e do mercado de terras para os segmentos populares, na mais longínqua periferia da região metropolitana. Pode-se afirmar que as alterações sócio-espaciais manifestas não representam ruptura na organização sócio-espacial da região, mas, ao contrário, consolidam tendências expressas desde os primórdios da formação metropolitana, sobressaindo-se o contínuo processo de periferização e o seu oposto, qual seja, o aprofundamento da auto-segregação das categorias dirigentes nas áreas centrais. (MENDONÇA, 2002, p. 207)

Ao desenvolver estudo urbano na Região Metropolitana de Maringá (PR), Rodrigues, A. L. (2004), na tese “A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na Região Metropolitana de Maringá”, aponta o poder público e o mercado imobiliário como responsáveis pela conservação das características do projeto planejado de Maringá como condicionantes da configuração socioespacial da região.

Assim, para a autora, a configuração socioespacial da região metropolitana mostrou-se marcada pela segregação, já presente no projeto inicial da cidade, e, atualmente, aprofundada pelo processo de reestruturação que vem sofrendo o mundo do trabalho que, ao alargar, por exemplo, as barreiras entre atividades qualificadas e não-qualificadas, vêm cooperando com a manutenção da ocupação desigual do espaço urbano regional maringaense.

Os agentes imobiliários, juntamente com o poder público protagonizaram as definições urbanísticas da cidade e da região pois, como verificamos, participaram do processo desde o

princípio, através de um grande e bem orquestrado empreendimento imobiliário que resultou em alta lucratividade tanto para a primeira companhia empreendedora (CMNP) como para os agentes desse mercado que se estabeleceram desde então.[...] As camadas de alta renda ocuparam, desde o princípio, a região central e proximidades, combinando área residencial com as atividades comerciais e a zona 2, área exclusivamente para fim residencial, que foram loteadas para a alta renda e assim se mantém até os dias atuais. Essa área foi escolhida por ser a mais aprazível, localizada entre os dois parques de bosques naturais que foram preservados. [...] Verificou-se, também, que o mesmo padrão de ocupação segregada da pobreza, encontrada em 1991, mantém-se em 2000. A comparação traduzida em dados sobre as faixas de renda possibilitou a confirmação de uma continuidade no modelo de ocupação que afasta a pobreza do núcleo da região para as bordas mais distantes. (RODRIGUES, A. L., 2004, p.230)

Na conurbação metropolitana de Florianópolis, Sugai (2002) analisou a relação entre a localização dos investimentos do Estado e a distribuição espacial dos grupos sociais. A análise, partindo da verificação das localizações privilegiadas, considerou que a auto segregação das elites se apoia na reprodução das ações do Estado que, por sua vez, garantem a permanência das desigualdades socioespaciais de dominação através do espaço urbano.

Marisco (2003), faz uma análise do papel dos instrumentos urbanísticos (lei de uso do solo e ocupação do solo e de parcelamento do solo urbano) em padrões de segregação socioespacial na cidade de Presidente Prudente (SP). A pesquisa fundamenta-se nos conceitos de segregação socioespacial e exclusão social, trabalhando esses dois conceitos inter-relacionados, e entendendo que os processos de segregação reforçam processos de exclusão. A pesquisa aponta que os instrumentos urbanísticos adotados foram legitimadores e ratificadores de uma desigualdade socioespacial e não serviu como instrumento de democratização do uso e ocupação do solo urbano.

Segundo Marisco (2003), a pesquisa revelou que existe uma aplicação distinta da legislação na cidade, onde loteamentos consolidados voltados à população de rendas mais baixas não estão em conformidade com as normas urbanísticas, exemplos do Jardim Novo Bongiovani e do Parque Furquim, e os loteamentos que possuem uma ocupação por classes de rendas mais altas a legislação é plenamente atendida. Desse modo, também conclui que, para Presidente Prudente, a normativa urbanística consolidou um padrão de urbanização segregador e excludente.

Ainda sobre o estudo da relação Estado e segregação, a tese de Moraes (2003) analisa a segregação em Goiânia, Brasília e Palmas por uma perspectiva técnica,

tratando dos traçados urbanísticos das cidades. A atenção é centrada no papel coercitivo que o Estado exerceu como indutor da construção dessas novas capitais e de sua periferia desumana. A implementação de programas habitacionais de interesse social, pelo Estado, nas áreas periféricas dessas cidades, proporcionou o espraiamento planejado e segregado da área periférica.

Neste percurso de aproximação teórica com o nosso trabalho, Botelho (2005) na tese: “O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo de moradias na cidade de São Paulo”, analisa como a crescente integração do capital financeiro com o setor imobiliário tem por consequência uma maior fragmentação e aprofundamento da segregação socioespacial em São Paulo.

Segundo o autor, o desenvolvimento dessa integração aumenta o poder do capital monopolista sobre as melhores localizações na cidade, intensificando a fragmentação do espaço urbano, consolidando a sua hierarquização e o processo de segregação socioespacial na cidade. A autora analisa esse processo na realidade de São Paulo e aponta a seguinte perspectiva de explicação:

A divisão do mercado imobiliário entre instrumentos de financiamento e provisão habitacional privados e estatais também contribui para a segregação socioespacial urbana, ao concentrar-se esta última no atendimento das camadas mais pobres da população. Isso ocorre porque o modelo de financiamento estatal para a população mais pobre ainda está vinculado ao financiamento à oferta de moradias construídas em terrenos comprados pelas Companhias Habitacionais e construídos por empreiteiras, sem oferecer outras opções de localização à população atendida pelo poder público, o que gera um confinamento dessa população em áreas distantes e precárias em termos de infraestrutura, equipamento urbanos, oportunidades de trabalho, estudo, consumo e lazer. (BOTELHO, 2005, p.186)

Botelho (2005) pontua também a relação do capital financeiro imobiliário e o mercado consumidor dos grandes empreendimentos imobiliários, destinados as camadas mais ricas da sociedade, em que esse tipo de habitação aparece como um resultado da dinâmica imposta pelos agentes imobiliários que criam necessidades de consumo, buscando vender produtos com estratégias de mercado específicas e programadas, sempre com o objetivo de encurtar o ciclo de vida dos seus produtos, para então inserir uma outra novidade no mercado.

Novas necessidades são apresentadas como fundamentais para a vida dos mais privilegiados: segurança, isolamento, fuga da poluição, contato com a “natureza”. Esses elementos são uma constante nos novos empreendimentos gerados pela associação entre o setor imobiliário e o financeiro, intensificando os processos de segregação socioespacial, em prejuízo da ideia reconhecidamente utópica de Lefebvre (1999) de que o urbano seria, antes de tudo, marcado pelo encontro e pela troca. (BOTELHO, 2005, p.186)

As análises decorrentes dos trabalhos desenvolvidos no Grupo de Pesquisa Geografia Urbana Crítica e Radical (USP), têm no sentido teórico e epistemológico, feito uma contribuição fundamental para a produção do conhecimento da realidade espacial, especialmente aquelas voltadas ao entendimento da produção do espaço urbano, suas desigualdades na metrópole e todos os desdobramentos provocados, a fim de revelar as contradições construtivas desse processo, contribuindo para o entendimento da realidade e contradições espaciais.

Na nossa pesquisa, destacamos duas teses produzidas por pesquisadores deste grupo, Alvarez (2008) e Volochko (2013), que analisam a reprodução espacial da metrópole, levando em consideração a atuação do Estado e do capital nas obras de intervenção urbana e de transformação do cotidiano desigual na periferia da cidade de São Paulo.

Para Alvarez (2008), na tese: “A reprodução da metrópole: O projeto eixo-tamanduatehy”, há uma transição entre a hegemonia do capital industrial para a crescente força do capital financeiro. Para analisar esse processo, a autora toma como ponto de apoio a análise da expansão e reprodução do capital no projeto Eixo Tamanduatehy em Santo André, na região metropolitana de São Paulo, demonstrando como o capital revaloriza o solo urbano, com novas funções, e por meio do Estado, reinscreve a propriedade privada em um novo circuito de valorização oferecendo as condições para uma nova reprodução.

No caso específico estudado por Alvarez (2013), o capital financeiro imobiliário encontrou nos terrenos industriais o espaço para essa valorização, produzindo moradias elitizadas e de autosegregação:

No entendimento aqui proposto, a produção de grandes vazios na metrópole, gerados a partir da reestruturação e dispersão industrial, é um momento de reprodução da metrópole, que envolve não apenas a reprodução econômica, mas a reprodução social. Assim, não se trata apenas de substituir o uso industrial por outro qualquer, mas de criar necessidades que engendrem um novo uso, que potencialize as propriedades e construções no âmbito do valor de troca, como por exemplo, shopping-centers, ou os condomínios fechados que são apresentados como “clubes de morar”, e que normatizam entre muros, lugar de caminhar, o lugar de assistir ao filme, o de fazer massagem, o de tomar sol, e assim por diante, reiterando uma sociedade de iguais, negando a cidade e os espaços públicos. Trata-se da produção dos espaços de auto-segregação e da cotidianidade programada. (ALVAREZ, 2013, p.103)

Ainda na perspectiva de entender a produção do espaço na urbanização contemporânea de São Paulo, Volochko (2013) constrói um percurso de análise voltado a compreender a ação dos negócios imobiliários na periferia metropolitana de São Paulo, por meio da construção de um espaço habitacional homogêneo-produtivo. Para tanto, o autor com a tese: “Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole”, analisa a articulação entre a financeirização imobiliária e a capitalização das incorporadoras, via abertura de capital, na Bolsa de Valores e o Estado com a política de habitação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que visou oferecer estruturas para a ampliação dos espaços de reprodução capitalista.

Na sua pesquisa, Volochko (2011) situa esse processo, desarticulando as contradições através do estudo do Residencial Valle Verde Cotia, situado na cidade de Cotia-SP, na região metropolitana, e que abrigou 2500 famílias. Para o autor, esses condomínios voltados às frações populares e às frações inferiores das classes médias, constituiu o motor principal da reprodução imobiliária e financeira, criando um espaço desigual no seu cotidiano e sendo, portanto, a nova fronteira de valorização do espaço nas periferias das cidades, cujo produto principal é a fragmentação e segregação socioespacial.

Ante as diferentes acepções sobre a segregação, formadas por uma literatura que a toma como conceito essencial na compreensão do espaço, é necessário perceber que diferentes tentativas de compreensão dos espaços urbanos, procuram garantir um debate em torno do uso social dos espaços e se dirigem para uma utilização cada vez mais relevante do papel da propriedade urbana, que tenta, de alguma forma, minimizar o grau de homogeneidade de determinadas áreas.

Partindo da compreensão da segregação como diferenciação espacial, segundo Spósito (1996, p.74), a segregação é o resultado de um processo de diferenciação que se desenvolve ao extremo e que leva, na cidade, ao rompimento da comunicação entre as pessoas, da circulação entre os subespaços, do diálogo entre as diferenças, enfim, conduz à fragmentação do espaço urbano. (SPÓSITO,1996, p.74)

Ribeiro, L. (2002), por sua vez, chama a atenção para o fato de que a segregação é a institucionalização da inferioridade espacial e desclassificação da imobilidade social dos seus habitantes. Assim, a fragmentação social e espacial produzida pela segregação depende dos valores sociais e políticos que prevalecem em cada sociedade e em cada momento histórico. Os movimentos da sociedade obedecem à certa racionalidade e atribuem novas funções às formas, transformando a organização do espaço, criando novas situações de equilíbrio e, ao mesmo tempo, reproduzindo e acentuando traços de uma estrutura subordinante e outra subordinada.

Vasconcelos (2004), aponta algumas premissas que se tornam importantes para desvendar o sentido da segregação:

- Segregação não é preconceito (atitude negativa desfavorável);
- Segregação não é discriminação (tratamento e práticas desfavoráveis);
- Segregação não é marginalidade nem exclusão (VASCONCELOS, 2004, p.270).

As reflexões de Spósito (1996), Ribeiro, L. (2002) e de Vasconcelos (2004) levam-nos a entender um pouco mais sobre as questões de ordem espacial e social, pois passam pela compreensão da segregação e permitem a apreensão de alguns aspectos comuns e de particularidades dos estudos apresentados.

Apesar dos diferentes conceitos e recortes analíticos buscarem a compreensão do espaço urbano e a segregação socioespacial, ela continua sendo entendida como uma condição social que se concretiza pela diferenciação espacial. Portanto, a capacidade de apropriação do espaço pelos grupos sociais dinamizará uma organização espacial própria, onde é possível identificar a interação/produção do espaço e relações de poder.

Desse modo, para a análise do processo de (re)produção da segregação socioespacial no espaço regional metropolitano de Aracaju, comungamos com a concepção teórica de Carlos (2013) de que a segregação socioespacial é resultado contraditório da produção social da cidade e sua apropriação privada. A existência da

propriedade privada da riqueza, apoiada numa sociedade de classe e a constituição do espaço como valor de troca, geram a luta pelo “direito à cidade”.

Nas regiões metropolitanas contemporâneas, onde a segregação ganha sua dimensão mais profunda, constata-se a passagem que vai do mundo estranho dos objetos à reprodução do espaço urbano-regional em fragmentos, como extensão do mundo das mercadorias a todas as esferas da vida, como condição de realização da reprodução capitalista.

É importante compreender que a reprodução capitalista, encontra no Estado o meio de dominação da classe trabalhadora, pela qual o capitalismo busca o enriquecimento e benefício próprio. É a ferramenta essencial das estratégias de classe, tornando as cidades adequadas em todos os aspectos para acumulação capitalista.

Engels (1984), define o Estado como um produto da sociedade, um poder:

O Estado é o produto da sociedade num estágio específico do seu desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa autocontradição insolúvel, e está rachada em antagonismos inconciliáveis incapazes de ser exorcizados. No entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário para moderar o conflito e mantê-lo nos limites da ordem; e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocando acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado [...] é normalmente, o Estado da classe economicamente dirigente, que, por seus recursos, torna-se também a classe politicamente dirigente, e, assim, obtém novos meios de controlar e explorar as classes oprimidas. (ENGELS, p.79 e 80, 1984)

O Estado acaba assumindo uma função altamente reguladora das condições de desenvolvimento das inúmeras formas de produção do capitalismo e suas vertentes no espaço urbano-regional. Seu propósito de manter práticas políticas, por exemplo, as de acesso à habitação, acaba distorcendo a realidade, em detrimento do direito da maioria da população, com intervenções nitidamente favoráveis a uma produção urbana expressamente segregada e ao mesmo tempo contraditória e combinada.

O Estado torna-se incorporador de uma prática em que tenta estabelecer políticas de contenção dos conflitos, porém, estas políticas não dominam totalmente o processo urbano, ao contrário, acabam por promover as condições fundamentais para que o

capitalismo se reproduza e, juntamente com ele, causem ainda mais a (re)produção da segregação socioespacial nas cidades.

Segundo Corrêa (2000):

O espaço urbano e regional capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaços. São agentes sociais concretos e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, relocação diferenciada da infraestrutura e mudanças, coercitiva ou não, do conteúdo social econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 2000, p.180)

É dessa dinâmica que a cidade surge como um espaço fragmentado e articulado, como centro de atração de interesses múltiplos. As lutas sociais por melhorias nas condições de vida e bem-estar social é resultado, ao mesmo tempo, de repulsão e exclusão de camadas sociais em choque com os interesses do Estado e do capital, que em interface, promovem o lado cruel do espaço ao vislumbrar a especulação imobiliária proveniente dos grupos detentores do solo e do capital financeiro.

O Estado interfere decisivamente na produção do espaço urbano-regional, assumindo-se como uma macroestrutura na qual o capitalismo age como elemento chave na difusão e perpetuação da (re)produção da segregação socioespacial urbana e eleva, em amplo sentido, os valores de uso do espaço nas cidades.

Na realidade brasileira, isso não ocorreu de forma isolada ou diferente, é uma construção marcada pela lógica expressa por uma realidade mundial, que recoloca o papel do Estado dentro de um pensamento ora liberal, nacionalista, autoritário ora neoliberal, mas que reafirmam a lógica capitalista, dentro de um sistema que controla a sociedade com políticas que objetivam administrar as tensões e manter a lógica de reprodução do capital.

Sendo assim, para o entendimento proposto, torna-se necessário sustentar nossa análise tendo em vista o percurso teórico produzido na escala local a respeito dessa problemática em Aracaju e na RMA, tomando esses estudos como referências para a

sustentação de novas proposituras e análises da produção da segregação nesse espaço urbano regional.

1.2- O espaço urbano regional de Aracaju (SE): estudos urbanos regionais e segregação socioespacial

As conexões teóricas mais recentes e, principalmente as da Geografia, têm exibido contribuições para a superação dos conceitos e das concepções que avançam no sentido de agrupar a dimensão espacial e material das relações sociais em diferentes escalas, visando à apreensão das especificidades locais.

A realidade urbana é resultante de processos socioespaciais que não podem ser analisados e fechados em si mesmos, pois é possível encontrar uma ou mais razões para sua formação. Do ponto de vista analítico, a abordagem e análise urbanas têm diferentes opções teóricas que, de alguma forma, combinam características populacionais, condições políticas e de produção do espaço.

Nesta pesquisa, a opção de análise da região, enquanto teoria de estudo, pode ser compreendida não como o ato de dividir espaços segundo alguns critérios, mas como o processo de reestruturação social no espaço.

Corrêa (2001, p. 184), enfatiza que:

Associado genericamente à noção de diferenciação de áreas, o conceito de região tem se constituído, ao longo da história moderna do pensamento geográfico, em um dos seus conceitos-chave, os outros sendo os de paisagem, espaço, lugar e território. (CORRÊA, 2001, p. 184)

No entanto, apesar de tanta ênfase nos estudos regionais durante o processo de sistematização da Geografia, no decorrer de sua consolidação, muitas questões envolveram o desgaste deste conceito.

A região na Geografia Quantitativa é analisada por Corrêa (1989), apontando que:

A região a partir de propósitos específicos, não tendo a priori, como no caso da região natural e da região-paisagem, uma única base empírica. É possível identificar regiões climáticas, regiões industriais, regiões nodais, ou seja, tantos tipos de regiões quantos

forem os propósitos do pesquisador. A região natural e a região paisagem passam a ser apenas uma das múltiplas possibilidades de se recortar o espaço terrestre. A região constitui-se para os geógrafos lógico-positivistas em uma criação intelectual, criada a partir de seus propósitos específicos (CORRÊA, 1989, p. 186).

Essa abordagem, para HAESBAERT (2002, p. 04), representa uma simplificação, uma perda considerável da riqueza que o conceito de região abarca, pois a aborda como classe de área, passando de uma “região indivíduo” à “região sem identidade”.

Na visão deste autor, um momento identificado como crítico ou de “morte” para a região foi o caracterizado pela corrente teórica crítica marxista, quando vários autores desprenderam críticas ao discurso regional lablacheano, chamando-o de “um poderoso conceito-obstáculo que impediu a consideração de outras representações espaciais e o exame de suas relações” (HAESBAERT, 2002).

Uma nova abordagem regional é traçada e caracteriza-se por destacar que a partir da década de 1970, no âmbito da incorporação de novos paradigmas à Geografia, o conceito de região reaparece no interior de uma Geografia crítica, fundamentada no materialismo histórico e dialético, como também nas geografias humanista e cultural (cf. CORRÊA, 2001, p. 187).

Para Cavalcanti (1998), na Geografia Crítica, a região é analisada como resultante do capitalismo, que promove o desenvolvimento desigual. A região é considerada uma entidade concreta, resultado de múltiplas determinações e das contradições materializadas no espaço.

Ocorre, então, uma conjugação entre urbano e regional, resultando em uma configuração híbrida, complexa e multiescalar. Ou seja, as espacialidades com tais características absorvem em um mesmo recorte, desde as escalas da ordem territorial de processos, como a local, do fato aglomerado, regional, nacional e global; as resultantes de categorias institucionais ou político-administrativas, como o município, a Região Metropolitana ou aglomeração urbana, a mesorregião, a unidade da federação e o país; até aquelas oriundas dos processos históricos da produção do espaço.

Santos (1993), em sua obra, *A Urbanização Brasileira*, expõe que a região deixa de ser um produto da solidariedade orgânica, localmente tecida, para tornar-se resultante da solidariedade organizacional.

Balbim (1996), ao abordar a região-período, enquanto momentos do espaço-tempo, e analisar a região como uma funcionalização do poder, concorda com Milton

Santos, quando este define a região como uma subdivisão do espaço, que para o autor, é criada mediante a solidariedade organizacional, resultando dos recortes horizontal e vertical do espaço.

Haesbaert (2002) evidencia que três linhas de pensamento apresentam propostas inovadoras aos estudos regionais: o que se denomina de pós-estruturalismo, o neokantismo e o neomarxismo. Estas novas formas de olhar a região vêm ao encontro do que se destaca a seguir:

Embora as diferenciações continuem a definir as regiões, estas diferenças, hoje, são muito melhor identificadas pela análise das interconexões do que das oposições, ou seja, interessam muito mais as ligações inter-regionais do que os tipos de fronteira, separação. Acreditamos que o mais inovador nesses autores é perceber a intensidade da diferenciação intra-regional, incluindo a constatação de descontinuidades internas, os “buracos” ou áreas ‘dentro’ da região que não se caracterizam pelos mecanismos/aspectos que fazem parte dos critérios da definição regional. (HAESBAERT, 2002, p. 08).

Nessa pesquisa, a temática regional está inserida no contexto das discussões que envolvem o estudo de políticas públicas e de investimentos privados do capital, que produzem o crescimento e a segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju (SE), sendo pois entendida, não apenas por critérios segundo os quais o espaço será dividido, mas especialmente por critérios políticos, econômicos, sociais. Nesse sentido, vários tipos de regionalizações para o mesmo espaço podem ser propostos seguindo objetivos e critérios específicos e promovendo uma sobreposição de regiões.

Alicerçados por estas perspectivas teóricas, tomamos assim, como ponto de partida o entendimento produzido de que: o processo de metropolização de Aracaju (SE) é um reflexo de um modelo de desenvolvimento que fomentava a industrialização em cidades polos, como forma de promover o desenvolvimento das regiões periféricas.

Esta proposta colocada em prática pela SUDENE (Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste), como estratégia para o desenvolvimento da Região Nordeste, dinamizou a atividade industrial no Estado, tendo Aracaju como eixo, provocando um intenso processo migratório em direção à capital. (DINIZ, 1963)

Esse processo migratório foi resultado de várias ações de ordem econômica e política, como a chegada da Petrobrás a Sergipe, a exploração de recursos minerais, a criação da Universidade Federal de Sergipe, a implantação do Distrito Industrial de

Aracaju e a crise do setor agrícola, a qual atingiu as áreas produtivas do interior do estado.

Apoiados por políticas de intervenção nacional e local, o crescimento populacional e econômico desponta em Aracaju e nas cidades vizinhas, caracterizado pela construção de inúmeros conjuntos habitacionais, que encontram força enquanto política de intervenção do Estado, na configuração de uma região metropolitana embrionária. Como aponta França (1999):

A partir de 1970, com a intensificação do processo de migração vivida por Aracaju, a cidade começou a crescer em direção aos municípios vizinhos, que formavam grandes núcleos isolados das sedes, através da implantação dos grandes conjuntos habitacionais e de loteamentos que proliferam e aumentam a complexidade destes municípios. (FRANÇA, 1999, p. 87)

O principal propulsor desta política habitacional, voltada ao crescimento urbano e da ocupação do espaço metropolitano de Aracaju, foi o Governo do Estado, por intermédio da COHAB/SE (Companhia de Habitação Popular de Sergipe). Criada pela lei nº 1.277, de 08 de junho de 1964, era o único órgão estatal voltado exclusivamente para a gestão da habitação no Estado de Sergipe e tinha como principal fonte de financiamento o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que repassavam verbas destinadas à promoção habitacional.

Entre 1968 e 2002, a COHAB/SE, gerida pelo governo do Estado, construiu 21.045 unidades habitacionais em Aracaju (SE), com destaque para a construção dos conjuntos Augusto Franco e Orlando Dantas, que juntos somaram 8.166 unidades habitacionais. Essa política contribuiu para interligar a malha da cidade, ainda não consolidada, produzindo o espraiamento da cidade e a valorização e especulação dos grandes vazios espaciais, que mais tarde foram ocupados por loteamentos e também por empreendimento do capital financeiro imobiliário.

Além disso, foi responsável pelo o estreitamento das relações entre Aracaju e os municípios vizinhos, onde já se configurava um processo de conurbação. Com intensificação dos movimentos pendulares, o governo de Sergipe criou em 1982 a Região Metropolitana da Grande Aracaju (RGA), constituída pelos municípios de Aracaju, São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros, Laranjeiras, Santo Amaro das Brotas e Maruim, sendo posteriormente incorporados os municípios

de Riachuelo e Itaporanga D’ajuda, como forma de inseri-los nas linhas de transporte suburbanos, já que estes não preenchiam os requisitos para participar da referida região.

Em 1995, com a Lei Complementar nº 25, de 29 de dezembro de 1995, o governo do Estado redefine a Região da Grande Aracaju criando a Região Metropolitana de Aracaju (RMA), que seria composta pelos municípios de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra do Coqueiros .

É importante salientar que, segundo a classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), a Região Metropolitana de Aracaju (RMA) é considerada apenas uma aglomeração urbana não metropolitana, complementada por outros municípios.

A Região Metropolitana de Aracaju, criada pelo Governo do Estado e aprovada pela Assembleia Legislativa, é considerada área de interesse especial, com dotação orçamentária própria para execução de interesses comuns aos municípios.

Ainda que não configure uma região metropolitana completa, é certo que ela vem passando por grandes transformações, conduzidas especialmente pela interface Estado e capital financeiro imobiliário que alteram a produção do espaço e geram necessidades de políticas articuladas, que possam evitar a sobreposição de interesses e principalmente ampliação da (re)produção da segregação socioespacial nela identificada.

Dessa maneira, é importante compreender, mais especificamente, como as ações do Estado e do capital financeiro imobiliário contribuíram para essa formação regional metropolitana, politicamente legalizada e (re) produzida socioespacialmente em um arranjo urbano regional, que expressa uma integração, diferenciações e contradições entre os municípios que a compõem.

Esse é o desafio proposto nesta pesquisa, e que se estrutura em tomadas de estudos científicos que, ao longo do tempo, vêm sendo realizados, e que promovem essa problemática, na tentativa de descrever e analisar à luz da teoria e da prática de pesquisa, explicações para o processo de segregação socioespacial reproduzido no espaço da RMA. Esses estudos servirão de aporte para a compreensão e sustentação de nossas afirmativas que serão construídas ao longo do texto.

Assim, nesse percurso teórico, no estado da arte, toma importância as formulações propostas por Porto (1945), Diniz (1963), Loureiro (1983), Ribeiro, N. (1989), França (1999), Vilar (2000), Vargas(2002) e Campos, A. (2006), que ao abordarem a dinâmica urbana de Aracaju, especialmente sua expansão e as políticas de

Estado, vincularam em suas análises a perspectiva da organização e/ou produção do espaço urbano de Aracaju como resultado da ação do Estado, por meio das políticas de habitação, as funcionalidades estruturais da cidade, delimitando as fases de expansão, propondo tipologias explicativas e, dessa forma, vincularam o crescimento urbano regional à criação de espaços socialmente diferenciados e segregados na cidade, nos municípios vizinhos a Aracaju e na própria RMA, no seu marco legal e socioeconômico.

Porto (1945), na obra “A cidade de Aracaju: 1855-1865: ensaio de evolução urbana”, apresenta de maneira histórica a formação da cidade, seu caráter funcional e as dificuldades encontradas para sua construção. Nessa obra, o autor já apresenta de forma descritiva a separação dos espaços da cidade, entre os reservados para a classe abastada, os funcionários públicos e os demais moradores, pois as regras de ocupação e construção das casas no quadrado pensado pelo Engenheiro Sebastião Pirro, exigia a construção de casas de alvenaria e cobertura de telhas, obrigando a população pobre a morar fora do quadro inicial planejado pelo engenheiro.

Essas exigências provocaram a formação de ocupações para além do quadrado de tabuleiro, pensada pelo projeto de inicial, com a formação de ocupações e aglomerados populacionais, constituídos por pessoas pobres.

Diniz (1963), ao estudar o sistema urbano de Aracaju, descreve e analisa a organização do urbano da cidade e a divide a partir da existência estrutural de um sistema intraurbano, que apresenta áreas da cidade com predominância de população economicamente baixa e com realidade social fragilizada.

Em consonância de análise, buscando o interesse da nossa pesquisa, Loureiro (1983) ao analisar o crescimento da cidade, na clássica obra “A trajetória urbana de Aracaju em tempo de interferir”, denuncia o que chama de crescimento desorganizado e aponta as diferenciações espaciais da cidade, identificando áreas problemáticas, ocupadas por populações humildes e que não recebiam as mesmas obras de saneamento feitas pelo Estado nas áreas elitizadas. Assim, fala a autora:

Em 1949 – após a implantação da ferrovia (1914) e a inserção de rodovias e de automóveis nas décadas de 1930 e 1940 – ocorreu a formação de novos bairros, como o Siqueira Campos (antigo Aribé), o mais populoso, e o Santo Antônio (de traçado mais espontâneo), onde se localiza a população mais humilde. As obras do governo se localizavam na maioria no Centro e no bairro São José (com aterros). Aracaju detinha 26% da produção industrial do

estado (fábricas de tecelagem e de leite de côco), o que deu origem ao Bairro Industrial (antigo Chica Chaves), para população operária, ao norte da cidade, o sul já possuía características voltadas para a alta burguesia (casas elegantes, ruas com iluminação: Praia Treze de julho. (LOUREIRO, 1983, p.86)

Ao longo dessa fase de construção do conhecimento do urbano da cidade, os estudos da região, sempre estiveram voltado a entender essa dinâmica a partir de fatores que interligavam os condicionantes econômicos, políticos e sociais. Segundo Carvalho L. (2013):

Até o final da década de 1950, a população cresceu sem alterar a configuração elitizada da cidade, restrita ao quadrado de Pirro e sua periferia pobre. O centro foi ocupado pela classe média, pelo funcionalismo público e pelas atividades comerciais. A população mais pobre se estabeleceu nas áreas mais periféricas em direção oeste e ao norte da cidade no bairro Industrial. E a burguesia se instalou nos arredores do centro, em direção ao sul. (CARVALHO, L., 2013, p. 86)

No sentido de entender as relações estabelecidas entre o crescimento urbano de Aracaju e seu processo de metropolização, França (1999) produz uma vasta coleção de estudos a respeito desse processo e dedica-se a identificar e descrever as políticas habitacionais implantadas pelo Estado, por meio da COHAB-SE e da INOCOOP/BASE, como instituições que mais construíram unidades habitacionais na cidade, especialmente entre as décadas de 1960 e 1980, o que na sua visão, aliados a fatores econômicos e sociais e uma forte migração campo cidade, altera o caráter da cidade, que passa a ter funções urbanas mais consolidadas.

Ribeiro, N. (1989), em “As transformações do espaço urbano: O caso de Aracaju”, aponta uma fragmentação diferenciada da cidade e, a partir de critérios socioespaciais, identificou na década de 1980, cinco áreas diferentes, apontando uma conformação de caráter segregacionista, uma vez que os fatores ligados à condição de classe dos habitantes e às estruturas residenciais são sempre apontadas como fatores de diferenciação. Conforme aponta a autora:

(1) O centro é definido como área de comércio e serviços; (2) Os antigos bairros, no entorno do centro, são voltadas à classe média, com elitização, localizada mais ao centro-sul e com proximidade da praia, com alta densidade e alto valor da terra, próxima também das vantagens locacionais; (3) áreas de especulação imobiliária, de baixa ocupação, de interesse da especulação imobiliária, acessibilidade à orla litorânea e ao bairro Coroa do Meio; (4) áreas

de ocupação antiga de baixa renda, no noroeste e norte, com baixo valor de terra, existência de favelas, presença de subcentro comerciais; (5) áreas de ocupação recente de baixa renda, ao norte, noroeste, oeste e sudoeste, de baixa ocupação e com baixo valor de terra, precária condição de serviços e utilidades públicas, com invasões e favelas. (RIBEIRO, N., 1989, p. 136)

No tocante a essa questão, Nogueira (2004) analisa a expansão urbana interna da cidade de Aracaju e contrapõe-se no sentido de afirmar que:

Nesse período, a iniciativa privada é quem intervém de forma bem mais especulativa, pois as áreas mais segregadas são resultantes do processo de intervenção privada e não governamental. Para a autora, somente no final da década de 1980, podem ser verificadas as consequências da política de habitacional referentes à implantação de grandes conjuntos habitacionais periféricos em Aracaju. (NOGUEIRA, 2004, p.71)

No contexto regional, França (1999) aponta que a partir de 1980, no período citado por Nogueira (2004), a COHAB-SE já encontrava diversas dificuldades de aquisição de terrenos dentro do município de Aracaju. Por esse motivo, voltou-se a construções das unidades habitacionais nos municípios vizinhos, cuja decisão foi de caráter político e teve como ponto de partida a estocagem de terras distantes das áreas nobres da cidade, enquanto que os especuladores, proprietários de construtoras tomaram posse das áreas nobres da cidade, promovendo sua valorização, construindo habitação para classe média alta, incentivando a verticalização da cidade e, assim, garantindo a lógica de afastar dessas áreas as populações pobres que se dirigiam do interior para a capital.

A construção dos grandes conjuntos habitacionais fora do município de Aracaju, produz uma extensão urbana em direção ao norte, deslocando a população mais pobre e desprovida de habitação para o município de Nossa Senhora do Socorro, justificada pela existência de um projeto de Estado que planejava transformar essa área em uma cidade industrial. Essa perspectiva é posta por Ribeiro, N. (1989), ao afirmar que já nessa época as favelas em Aracaju ocupavam as áreas próximas aos conjuntos populares, a norte e noroeste da cidade.

A partir da década de 1990, os estudos sobre o espaço intraurbano e regional da cidade continuam a explicitar essa diferenciação socioespacial, a qual expressa uma segregação que é constituída na diferença da condição residencial e de acesso à

habitação e ao solo urbano, marcados por trabalhos que, denunciavam a condição de habitação e a vida das pessoas nos aglomerados urbanos nos limites territoriais dos municípios da RMA. Campos, A. (2006) apresenta as contradições das políticas habitacionais e como elas induzem à formação de uma região metropolitana em espaços de segregação socioespacial.

Em 1999, França (1999) defende a tese: “Aracaju: Estado e metropolização”. Nesse trabalho, a geógrafa apresenta a tese analítica, que defende a argumentação de que as ações do Estado por meio de políticas públicas, impulsionaram a urbanização de Aracaju, promovendo sua expansão e metropolização, caracterizada pela sua primordial funcionalidade e polarização, o que provocou uma integração regional.

Vilar (2000) destaca o papel de Aracaju, não apenas na Região Metropolitana, mas sua função no estado de Sergipe, como polo de atividades política, econômica e social, analisando sua paisagem materializada na formação de uma periferia segregada. Para Vargas (2002), a lógica de crescimento urbano de Aracaju arrasta a população menos privilegiada para espaços mais longínquos e, via de regra, com os maiores problemas socioambientais, contribuindo para esse processo a construção de gigantescos conjuntos habitacionais na zona metropolitana.

Campos, A. (2006), em “A construção da cidade segregada: o papel do estado na urbanização de Aracaju”, sintetiza que a construção dos grandes conjuntos habitacionais nas áreas periféricas de Aracaju, justapoem-se aos processos de favelização. Além de ampliar o desequilíbrio ambiental urbano, delineia outros fatores que contribuem para a leitura das desigualdades sociais muito além da pobreza e de sua segregação no espaço. Para Campos, A. (2006):

A prática de construção de grandes estruturas habitacionais na região metropolitana expôs a fragilidade dos municípios perante a imposição do Estado que, dissociado de planejamento para geração de emprego e renda, engendrou elementos novos na problemática social, modificando o desenho urbano e confinando a população na periferia em verdadeiros bolsões de pobreza, intensificando o problema das invasões e ocupações irregulares.(CAMPOS, A. 2006, p.242)

Estudos sobre a dinâmica urbana regional passam a ser, a partir de 2009, realizados sobre aspectos diferentes. As políticas de habitação são tomadas como problemas atuais da região, a abordagem passa a ser feita levando em consideração à

nova realidade, estudando questões ligadas às políticas de habitação antes e após a atuação da COHAB/SE, da especulação imobiliária e do mercado imobiliário na RMA.

Nesse novo bloco de estudos, podemos citar os trabalhos de Souza, B. (2009), Carvalho, L. (2013), Nascimento (2014), França, S. (2016), Santos, N.(2016) e Campos, A.(2017), como exemplos de pesquisas que apresentam essa realidade, cada uma com concepções teóricas diferentes e com contributivas análises para a entendimento desses processos.

Souza, B. (2009) analisa as referências para a construção de um modelo de desenvolvimento regional metropolitano mediante as políticas de habitação na RMA. O estudo apresenta os impactos dessa política nos municípios limítrofes de Aracaju, e enfatiza os avanços recentes na área da gestão urbana e metropolitana, apontando os novos desafios da política habitacional.

Carvalho, L. (2013) analisa e discute as ações do poder público no tocante à localização dos conjuntos habitacionais de interesse social e sua relação com a expansão urbana de Aracaju, gerando espaços segregados socialmente e aponta essa tendência num contexto regional.

Já Nascimento (2014) analisa a expansão habitacional na Região Metropolitana de Aracaju, no período de 2000 a 2013, considerando suas relações com o ambiente urbano, situação de infraestrutura e o surgimento de novos aglomerados e edificações. De acordo com a autora, a política habitacional em curso amplifica a segregação socioespacial na RMA e, ao mesmo tempo, institui demandas explícitas de redistribuição espacial dos serviços e infraestruturas básicas, uma vez que, as ilhas de habitação popular de mercado formam aglomerados populacionais com infraestrutura urbana melhor que o seu entorno, acentuando as necessidades da população ao seu redor.

Nesse caminho, e tomando o Estado e o mercado como agentes de produção da habitação em Aracaju, França, S. (2016) defende a tese: “Estado e Mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE”. No estudo, a arquiteta analisa a formação dos vetores de adensamento e expansão urbana de Aracaju-SE e sua produção habitacional em função da atuação do mercado imobiliário e do estado, no recorte temporal de 1960 a 2014. A autora conclui que, entre os vetores de expansão de Aracaju, o PMCMV incentiva a expansão dispersa de Aracaju e a segregação socioespacial em novas áreas da cidade.

Santos, N. (2016), na dissertação “A produção do espaço urbano e as transformações socioespaciais no bairro Jabutiana, Aracaju/SE” (2001 a 2014), discute a relação entre o mercado imobiliário e a valorização do espaço no Bairro Jabutiana, a apropriação da natureza pelo capital imobiliário utilizando-se do atributo do “verde” e o processo de segregação socioespacial, uma vez que nele coexistem grupos sociais com rendas, necessidades e interesses distintos.

Na tese “O desenvolvimento urbano em Aracaju, Brasil (1855 - 2005): um jogo de múltiplos agentes”, Campos (2017) analisa o desenvolvimento urbano de Aracaju desde a sua criação até 2005. O autor considera os processos formais e informais que estruturaram a cidade em sua história urbana e realiza uma interpretação do desenvolvimento urbano, discutindo as contradições geradas no processo de expansão da cidade, que criou uma cidade difusa e heterogênea, marcada por várias formas de segregação socioespacial. Como afirma Campos (2017):

En un intento de establecer el control del espacio urbano, el Estado es protagonista del tercer periodo, del año 1964 hasta 1986, ya que contribuye al fortalecimiento del capital privado, actuando como contratista de las empresas constructoras para dar seguimiento a las políticas nacionales de construcción de viviendas sociales. El último periodo está planteado según la profesionalización de los agentes y la formulación de la ciudad dual, con la creación de barrios y nuevas formas de asociación del capital inmobiliario. Este periodo se desarrolla desde 1986 a 2005, cuando entran en escena los agentes extranjeros para explotación ya no simplemente de Aracaju, sino también de la región metropolitana. (CAMPOS, 2017, p. 356)

Diversos outros estudos vêm sendo produzidos em temáticas que abordam a segregação socioespacial na RMA. Estes estudos tomam a escala regional de análise, ou ainda são feitos, quebrando essa totalidade e apontando a segregação em áreas específicas da RMA. Podemos apontar nesse bloco, os estudos de Souza, F. (2016) denominado: “Acción Del Estado y segregación socioespacial: el caso de Nossa Senhora do Socorro(SE) em el Nordeste brasileño em Sergipe”, publicado em espanhol. O artigo analisa a ação do Estado na produção de uma espaço segregado na realidade do município de Nossa Senhora do Socorro, com uma separação que se legitima pela ação reguladora do plano diretor local, com intensificação de atividades econômicas e de consumo no complexo Taíçoca em detrimento das outras áreas urbanas. O autor salienta que:

De esa forma, se intensificó el vaciamiento del centro histórico que dio origen al municipio, aumentó la segregación socioespacial del Parque de los Faroles y del núcleo urbano formado por el Conjunto Jardim y Sobrado, al mismo tiempo en que se consolidó el Complejo Urbanístico de Itaipoca como una fuerte centralidad comercial, de servicios populares y de atracción y fijación de la pobreza.(SOUZA, F., 2016, p.141)

Já a geógrafa Souza, A. (2016) analisa a dinâmica dos condomínios horizontais exclusivos na Região Metropolitana de Aracaju, partindo do entendimento de que os mesmos provocam efeitos socioespaciais, entre eles, a autosegregação. A autora afirma na sua tese que:

Os CHE's alteram o arranjo espacial a ponto de romper/desagregar com as velhas estruturas geográficas e produzir uma nova configuração territorial. Os CHE's tem atuado como uma força transformadora de reconfigurações geográficas anteriores no Litoral Metropolitano de Aracaju que tem tomado cada vez mais feições de uma urbanização difusa. Por outro lado, tem-se também uma inversão do sentido da cidade pelos CHE's. A negação da dimensão pública, da convivência entre os diferentes grupos sociais, o isolamento e o culto ao individual e o privado, fere o que se concebe como urbano. A coabitação, com sua força de uso comum do espaço, parece ser regulada pelo muro definindo territórios fora e dentro dos CHE's. A comunidade local, apesar de compartilhar do mesmo entorno que os condôminos, na maioria das vezes, não estabelece qualquer relação com estes. A segregação se faz não apenas fisicamente, pela presença do muro, mas socialmente também. (SOUZA, A., 2016, p.240)

Caminhando para uma perspectiva dialética do problema, Gesteira (2017), ao estudar a ação do Estado-Capital na produção do espaço e expropriação das comunidades tradicionais na Barra do Coqueiros(SE), afirma ser necessário compreender como se estabelece o processo de produção do espaço mediante a ação do Estado-Capital, não só para identificar as relações sociais e como se desenvolve no âmago da sociedade capitalista, como também, para fornecer os subsídios necessários para o processo de resistência e permanência dos sujeitos sociais por eles atingidos. Essa análise é feita pelo entendimento de que, a ação do capital financeiro vem agregando valor à terra do município, impactando de forma cruel as comunidades tradicionais.

Rodrigues, V. (2017), por sua vez, analisa as transformações recentes no espaço urbano de Nossa Senhora do Socorro, município que compõe a Região Metropolitana de Aracaju (RMA), mediante a implantação do Complexo Habitacional Taiçoca de 1980 até os dias atuais. O autor considera, na sua pesquisa, que se formou um eixo limite de segregação socioespacial de comércio e serviços que une a parte Sul do Complexo Habitacional Taiçoca a Aracaju e separa, na porção Norte, a população pobre.

Cabe, portanto anotar, que a nossa proposta se sustenta em fundamentações teóricas já produzidas, indo ao encontro de posturas analíticas apresentadas ao longo do texto, mas contribuindo especialmente para uma nova propositura, visto que esse é o sentido maior de uma pesquisa de tese. Com isso, queremos reforçar a produção do conhecimento já construído dentro dessa temática e avançar para outras explicações, desvelando os problemas e apontando as contradições a fim de superá-las.

Diante de todas essas produções, faz-se necessário pontuar que no nosso caso, a análise proposta é entender a reprodução da segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju(SE) como resultado da ação do Estado e do Capital, tomando como processos explicativos as políticas de habitação e dinâmica da financeirização imobiliária, que se produz pela lógica de uso da habitação como mercadoria, garantindo assim a reprodução dos ciclos do capital e produzindo a segregação socioespacial na RMA.

Nesse caminho, torna-se fundamental afirmar que a compreensão dessa segregação só é possível dentro de uma perspectiva que seja capaz de entender as políticas de habitação e a lógica crescente da financeirização imobiliária em seu sentido de totalidade, posto que a dinâmica das relações capitalistas e suas contradições são realidades na RMA que se expressam na perspectiva de uma dinâmica mundial.

Nosso ponto de partida é o entendimento da inserção do país no capitalismo mundial, tendo na política de habitação, um potente mecanismo de adaptação às formas de reprodução do capital financeiro imobiliário. Abordaremos a seguir as características deste atual regime de acumulação e como este, com todas as suas particularidades na realidade brasileira, entra em confluência com o setor imobiliário na realidade atual.

1.3- A financeirização imobiliária e a acumulação capitalista: A habitação como mercadoria

A circulação do capital envolve simultaneamente a circulação de mercadorias produzidas e a circulação de dinheiro (capital), esse processo é ao mesmo tempo a circulação de pagamentos (crédito monetário). Contraditoriamente, há um descompasso entre a velocidade de circulação das mercadorias e a circulação do dinheiro, e para solucionar esta questão, o crédito realiza o seu papel. O crédito, efetiva uma igualação dos diferentes tempos de circulação, adiantando tanto o consumo- créditos pessoais, comerciais – quanto a produção- créditos bancários, como também outras formas. (VOLOCHKO, 2008).

O capital financeiro, está situado nesse processo e segue uma lógica econômica marcada pelo objetivo de produzir dinheiro dentro desse processo de circulação, sem se comprometer com a esfera de produção. Para Chesnais (2005), a proliferação de instituições financeiras bancárias e não bancárias fortalecidas pelos juros sobre empréstimos, pelos dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações, como também pelos lucros nascidos de especulações financeiras bem-sucedidas, tornam estas instituições agentes que encontram terreno livre para centralizar lucros, aplicando o capital em crédito, compra e venda, desligando-se completamente das atividades produtivas.

A esse respeito, Volochko (2008), ao examinar a produção do espaço urbano e as estratégias do capital, faz um percurso histórico com a seguinte análise teórica da questão:

Rudolf Hilferding foi o primeiro a retratar o capital financeiro, cuja existência remonta do século XIX. Este autor apreendeu este processo através da análise da entrada dos bancos no capital das grandes indústrias alemãs no final do século XIX, contribuindo para aprofundar algumas considerações que haviam sido feitas por Karl Marx nos livros II e III de O capital. Ele examina o crescimento e a centralização do capital nas sociedades anônimas, nos cartéis e nos trustes, a partir de uma clara associação com ideia de poder, contribuindo, com isso, para o desenvolvimento da teoria sobre o imperialismo, que já havia sido construída por LÊNIN em seu “imperialismo: fase superior do capitalismo”, que igualmente ressalta a importância do capitalismo financeiro nas relações entre as nações. (VOLOCHKO, 2008, p. 30)

Recentemente, a financeirização acelera-se de tal modo que há uma generalização não apenas dos capitais financeiros, mas também de uma cultura centrada na fetichização e mistificação do valor criado pelo mercado financeiro. Isso faz com que

pequenos poupadores individuais queiram tornar-se investidores e passam a enxergar o mercado como uma oportunidade de fazer aumentar suas economias pessoais.

A finalidade desse processo não é, nem o consumo, nem a criação de uma riqueza que aumente a capacidade de produção, mas o rendimento em si mesmo, motivo pelo qual a especulação se torna uma ferramenta essencial para obtenção de lucros, que nascem de uma variação de preço e não de uma vantagem resultante de um uso concreto do bem (CHESNAIS, 2005).

Esse processo traz como consequência a reprodução do capital, pois o fortalecimento do sistema financeiro, atua como uma força motriz, que rompe com a centralidade da produção, alojando-se na sua externalidade. Contudo, este processo cria uma contradição entre a macroeconomia e as economias locais ou nacionais, visto que o capital macroeconômico necessita se reproduzir a partir do que os mercados financeiros têm de fato. Isso é o que Chesnais (2005), chama de contradição entre uma valorização financeira exigida e uma valorização econômica possível, que se contrapõem ao supercrescimento financeiro e à rentabilidade demandada pelo capital acionário diante da capacidade objetiva de lucratividade dos ativos econômicos existentes e não meramente especulativos.

No entanto, quais as relações estabelecidas entre o capital financeiro e a produção do espaço geográfico? Como estas relações se reproduzem na produção das regiões metropolitanas como resultado da financeirização imobiliária? Para substantiar este debate, iremos pontuar em primeiro lugar uma discussão sobre a própria natureza dessas regiões pelas ideias de Smith (1998) e Harvey (1990), Carlos (2001) e Lefebvre (1991), pois os mesmos apresentam coerência com a análise metodológica proposta nesta tese.

Smith (1998) aponta que o processo geral de desenvolvimento espacial do capital como definidor de uma lógica em que haveria a produção de uma espacialidade desigual, cuja expressão geográfica remete as contradições inerentes à própria constituição e estrutura do capital. Nesse sentido, o capital seria continuamente investido no ambiente construído como condição da produção. Assim, é possível ver o desenvolvimento desigual do capitalismo, como expressão geográfica da contradição fundamental entre o valor de uso e o valor de troca, ao consideramos suas diferentes esferas de realização.

Portanto, como aponta Marx (1985), essa relação é resultado de uma produção capitalista que se apoia no valor ou na transformação do trabalho incorporado no

produto do trabalho social, sendo pré-condição e resultado da produção capitalista. Logo, a integração de um lugar é marcada pelo seu valor de uso e não apenas pela sua localização. Por essa análise, passamos a compreender que o valor de um imóvel, por exemplo, não é determinado apenas pela sua localização. Como aponta Smith (1998):

O valor de uso é, em primeira instância, uma relação, e como parte do conjunto de relações que determinam um valor de uso particular está em um conjunto de relações espaciais. Isso se aplica não somente no plano das mercadorias individuais, em que, por exemplo, o valor de uma casa não é somente determinado por suas dimensões em metros e centímetros, mas também pelo seu traço interno, pela sua proximidade dos meios de transporte, pelas redes de esgoto, pelo trabalho, pelos serviços e assim por diante. (SMITH, 1998, p.130)

Para o autor, o espaço e sua produção funcionam como uma espécie de possibilidade ilimitada do capital até o ponto em que seja necessária à sua destruição. O próprio espaço é entendido como um processo de prática social que coloca barreiras limitantes à livre realização do capital, configurando-se como determinações espaciais, contradições do espaço a sua reprodução lógica. Assim, o espaço é relativo, porém relativo à dinâmica socioespacial da sociedade, e é a prática socioespacial histórica da sociedade que estabelece a centralidade do espaço.

Ainda nessa temática, Harvey (1990) contribui para uma análise ao apontar que a racionalidade capitalista cada vez mais presente na produção do espaço urbano, faz com que o mesmo, se torne uma mercadoria específica. Para o autor, a produção e valorização das áreas urbanas e urbano regionais, aparecem como condições para a valorização de capitais financeiros da economia aplicados no setor imobiliário.

Harvey (1990) afirma que a reprodução de configurações espaciais pode ser tratada como um momento ativo da dinâmica temporal global de acumulação e reprodução do capital. O espaço pode ser entendido como resultado de um processo da reprodução de capitais, um condicionante dos ciclos dos diversos do capital. O espaço atualmente possui como um dos seus atributos o consumo produtivo. Seu consumo faz parte das novas estratégias de acumulação do capital, logo, há uma articulação entre o capital financeiro e as frações de capitais, principalmente industriais, que compõem o setor imobiliário.

É importante salientar que estamos na presença da migração de capitais entre os setores da economia, uma circulação que se faz presente na construção de obras de

infraestrutura, na circulação de capitais e mercadorias e também no investimento no setor imobiliário. Essa dinâmica é por Harvey (1990) chamada de “ajuste espacial”.

Essa mudança incessante rumo a um “ajuste espacial”, referente às contradições internas do capitalismo (registrada, de modo mais perceptível, como superacumulação de capital numa área geográfica específica), junto com a inserção desigual de diversos territórios e formações sociais no mercado mundial capitalista, criaram uma Geografia histórica global da acumulação capitalista. (HARVEY, 1990, p.193)

Essa superacumulação, segundo Marx (1969), é circulante e precisa participar dos circuitos de valorização do capital, de modo que a desvalorização do capital mostra a sua não realização enquanto tal. Como afirma Harvey (2005), esse processo se articula com a ideia de crise, assim exposta pelo autor:

[...] a teoria da superacumulação e da desvalorização revela o intenso poder destrutivo existente sob a fachada do capitalismo relativa ao progresso tecnológico e à racionalidade do mercado. No decurso da crise, grandes quantidades de capitais são desvalorizadas e destruídas, os trabalhadores e sua força de trabalho sofrem um destino semelhante, e os capitalistas canibalizam e liquidam uns aos outros, na “guerra de todos contra todos”, o derradeiro sinal do modo de produção capitalista. (HARVEY, 2005, p.156)

O capital financeiro imobiliário caminha também na direção de fuga dessa desvalorização, porém com estratégias diferenciadas, principalmente em relação à lógica de compreensão do sentido do papel do imobiliário na relação de uso e sua participação como setor ativo da circulação de capital. Na verdade, como aponta Lefebvre (1999):

O imobiliário como diz, desempenha o papel de um segundo setor, de circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos multiplicadores são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel desse setor não deixa de crescer. Na medida em que o circuito principal, o da produção corrente dos bens mobiliários, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até

acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase que exclusivo de formação do capital, isto é, de realização de mais-valia. Enquanto parte da mais-valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial [...] (LEFEBVRE, 1999. p.113)

Ao analisar esse processo, Kurz (2003) aponta que os investimentos financeiros no imobiliário são uma forma encontrada pelo capital para continuar lucrando, mas o autor analisa que a transferência de circulação para este setor tem características de uma segunda bolha financeira, tendo como objetivo adiar a crise. É uma transferência de capital para o setor imobiliário, enquanto especulação, uma possibilidade de reprodução de sua realização. Ao analisar essa problemática, Carlos (2004) enfatiza que:

[...] o momento atual sinaliza, portanto, uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole atual; a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. Assim, a mercadoria-espaco mudou de sentido com a mudança da orientação das aplicações financeiras, que produz o espaco como produto imobiliário [...] Neste sentido, a reprodução do espaco urbano sinaliza, em seu desdobramento, a produção da metrópole subordinada aos interesses particulares do grande capital, delineando a tendência da submissão dos modos de apropriação do urbano, portanto, o desenvolvimento da propriedade apresenta novos usos e impõe normas objetivas, criando os limites e interditos físicos a partir das articulações entre os espacos-tempos de lazer, do trabalho e da vida privada em lugares estabelecidos com funções rígidas e, como consequência, expõe, espacialmente a hierarquia social. Esse processo revela-se como fundamento da segregação que caracteriza o espaco urbano, onde a desigualdade socioespacial se aprofunda, pela incorporação de todo o espaco como condição da extensão do mundo da mercadoria. (CARLOS, 2004, p.103)

As análises apresentadas por Carlos (2004), nos levam a entender que o solo urbano não se apresenta mais apenas como uma reserva de valor, mas passa a ser tomado como um investimento possível de gerar lucro e mais valor, absorvendo os choques do desenvolvimento do capitalismo. A produção do espaco passa a ser um setor produtivo do capitalismo, e o setor imobiliário passa a ter um papel fundamental, pois possibilita a mobilidade dos capitais, reproduzindo sua condição de acumulação.

Esse processo não é linear, ele é evado de limites, que são próprios da reprodução geral da sociedade sob o capitalismo, portanto, não podemos entender as migrações de capitais do setor produtivo industrial para o setor financeiro e

consequentemente para o setor imobiliário, sem pensar nos obstáculos de reprodução do capital no próprio setor imobiliário. Esses obstáculos, podem ser analisados pela identificação de três elementos interpostos: a propriedade do solo, a valorização do solo urbano e a raridade do espaço.

Analisando o primeiro elemento, como obstáculo para a reprodução do capital financeiro imobiliário, Botelho (2005) aponta que:

A barreira à livre entrada de capitais no setor da construção imobiliária se dá em decorrência da existência da propriedade privada da terra urbana, ou seja, da chamada absolutização da propriedade fundiária (CASTILHO, 1993). Trata-se da instituição legal do direito absoluto à propriedade da terra, determinando a sua intangibilidade. Os proprietários têm, assim, o direito assegurado de dispor de suas terras como bem entenderem e para as finalidades que desejarem⁹ desde que de acordo com as normas e legislação urbanísticas vigentes, podendo colocar a terra no mercado ou guardá-la sem uso para valorizações futuras, gerando vazios urbanos, ocupações desordenadas, segregação socioespacial, especulações imobiliárias nas grandes cidades. (BOTELHO, 2005, p.44)

Essa realidade apontada pela autora revela então a primeira consequência para o setor imobiliário que é a necessidade de investir um volume alto de dinheiro na compra da terra para produção imobiliária. Segundo Miele (2015), esse quadro vai limitar as opções de construção, encarecendo o produto final e possivelmente comprometendo a demanda.

Dessa forma, aponta Miele (2015), o financiamento da produção se torna um obstáculo, pois é preciso a existência de um capital autônomo que financie o processo de produção, cobrando juros do produtor. Tais juros são pagos por parte da mais-valia gerada no interior do processo de construção, aumentando o preço do produto final.

O segundo obstáculo apontado é a valorização do espaço. Esse pode surgir como um limite no sentido de concentrar uma boa infraestrutura e possuir maior preço, provocando uma diminuição do lucro dos empreendedores imobiliários. A esse respeito Carlos (1994) afirma que:

⁹ De acordo com os artigos 182 e 183 da Constituição da República 1988, regulamentados pelo chamado Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, há um reconhecimento do caráter social da propriedade da terra urbana, entretanto na prática, o preceito da propriedade absoluta é o que prevalece sobre o uso social da terra.

[...] o processo de formação do preço da terra, como manifestação do valor das parcelas, leva em conta desde processos cíclicos da conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais) até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Todos esses fatores vinculam-se ao processo de desenvolvimento urbano, que, ao se realizar, redefine a divisão espacial, e com isso o valor das parcelas. Este valor será determinado em função do conjunto ao qual pertencem, e é nesta inter-relação entre o todo e a parte que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço. (CARLOS, 1994, p.64)

O terceiro elemento importante como limite para a produção do espaço pelo capital financeiro imobiliário é a existência da raridade¹⁰ do espaço, que articula a propriedade privada e a valorização capitalista do espaço, ou seja, a articulação forçada entre a importância de uso de um espaço ocupado, estruturado dentro de um sistema de interligação de fluxos e os espaços vazios.

Sobre essa produção, Lefebvre (1999) diz que [...] o alto preço alcançado pelos espaços ocupados e a escassez, cada dia maior, dos espaços ainda por ocupar constitui um fenômeno recente cujas consequências são cada vez mais graves. O autor pontua ainda que “Junta-se a isso, a luta pela absorção dos produtos imobiliários, frente à rotação do capital, isso faz com que o capital financeiro imobiliário esteja sempre em busca de construir novos empreendimentos, ao mesmo tempo que necessita destruir a importância do valor de uso daqueles já construídos”.

Carlos (1994) reforça as ideias apresentadas por Lefebvre ao apresentar a seguinte expressão para explicar esse obstáculo imposto ao capital financeiro imobiliário:

[...] no momento atual do processo, a reprodução espacial, com a generalização da urbanização, produz uma nova contradição: aquela que se refere à diferença entre a antiga possibilidade de ocupar áreas como lugares de expansão da mancha urbana (com parcelamento de antigas chácaras ou fazendas, caso de muitos bairros na metrópole) e sua impossibilidade diante da escassez. Nesse processo, o espaço, na condição de valor, entra no circuito da troca geral da sociedade (produção / repartição/ distribuição), fazendo parte da produção da riqueza e constituindo raridade. Nesse momento o espaço produto da reprodução da sociedade

¹⁰ Para Carlos (2006) o fenômeno da raridade se concretiza pela articulação de três elementos indissociáveis: a existência (e realização) da propriedade privada e o solo urbano, a centralidade do capital e das novas atividades econômicas e o grau de ocupação (índice de construção) da área do conjunto do espaço. A ideia de escassez alia-se, também, à necessidade de um novo padrão construtivo, apoiada numa rede de comunicação específica, pois o ciclo do capital envolve, em cada momento histórico, condições diferenciadas para sua realização.

entra em contradição com a necessidade do desenvolvimento do próprio capital. Isso significa que a “raridade” é um produto do próprio processo de produção do espaço, e ao mesmo tempo sua limitação. (CARLOS, 1994, p.82)

Assim, os limites espaciais impostos ao capital financeiro imobiliário reforçam as ideias propostas ao longo desse debate e reafirmados por Volochko (2015) quando aponta que o solo urbano possui um valor como resultado da sua incorporação à dinâmica da cidade, e esse valor é diferenciado de acordo com o acúmulo diferenciado e desigual do trabalho social no espaço. Portanto, a existência de infraestrutura, espaços de consumo e lazer, equipamentos urbanos diferenciam esse valor enquanto mercadoria em uso, o que significa que seu preço também poderá diminuir consideravelmente em virtude da destruição dessas infraestruturas.

Como nesta tese, estamos tratando da interface entre o capital, representado pelo financeiro imobiliário e o Estado representado pelas políticas de habitação e, como estes produzem a segregação socioespacial na RMA, é importante a compreensão de que ao pensar a financeirização da produção do espaço urbano regional, nos reportamos ao entendimento de que essa produção ocorre a partir da produção imobiliária (casas e apartamentos) produzida pelas construtoras e o consumo dos imóveis pelo meio do sistema de crédito.

Ao pensar sob esta perspectiva, consideramos então uma convergência entre o capital financeiro imobiliário e o Estado, principalmente a partir das mudanças ocorridas no Brasil, no que concerne ao sistema de financiamento imobiliário e ao acesso à habitação. Assim sendo, até finais da década de 1990, como aponta Rufino (2012):

[...] a existência formal de um sistema de financiamento para o setor mobiliário restringia-se ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH), instrumento central da política habitacional do país, fundamentado na canalização de recursos da poupança voluntária e compulsória provenientes respectivamente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O SFH originou-se da grande reestruturação da política habitacional, iniciada em 1964, com a instituição do Plano Nacional de Habitação e a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), órgão gestor do SFH e da política habitacional. Nesse momento, a política habitacional desempenhou um papel fundamental tanto na expansão das relações capitalistas de produção do espaço, como na legitimação do Governo Militar (RUFINO, 2012, p.52).

Nessa emergência histórica, é preciso trazer à tona que a habitação enquanto problema do Estado era resultado de uma intensa urbanização vivida nas últimas décadas no país, produzida com características de desigualdade, agravada pelo processo de expansão das periferias e profunda segregação socioespacial nas cidades. O gráfico 1 apresenta essa situação, mostrando a evolução do processo de urbanização no Brasil, com o predomínio da população urbana sobre a população rural a partir da década de 1970.(Gráfico 1)

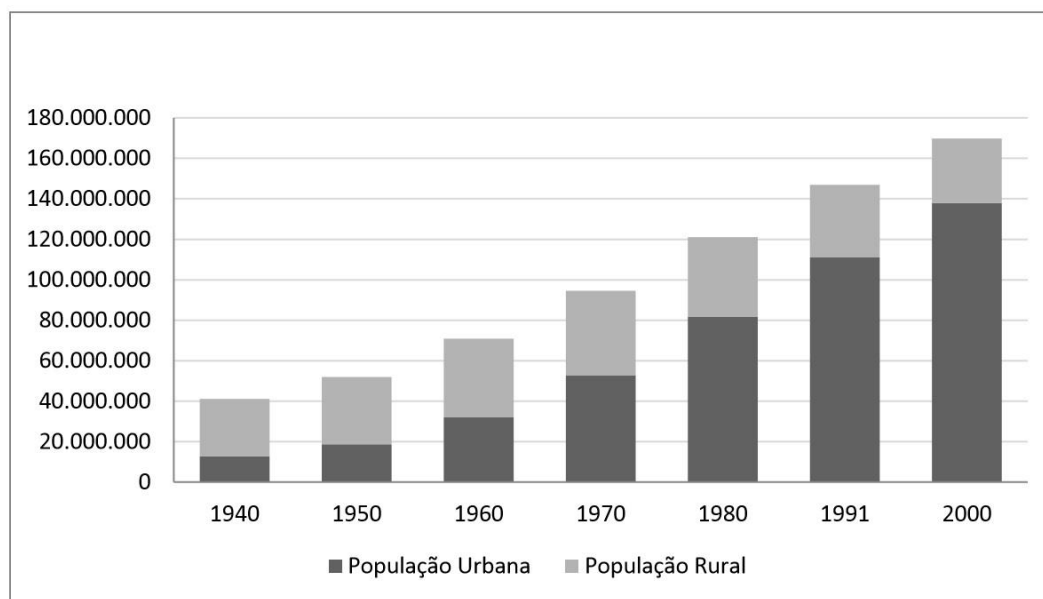


Gráfico 1: População urbana e rural no Brasil (1940-2000)

Fonte: Censos do Brasil, IBGE, 2016.

Essa mudança populacional, com o predomínio da população urbana, se expressa pelo aumento do déficit habitacional nas cidades. Isso faz com que as ações políticas encarem o acesso à moradia como uma forma de manutenção da ordem social e ao mesmo tempo incorporem mecanismos financeiros na expansão do crédito, dando suporte a produção das empresas de construção.

Castro (1999) apresenta as contradições desse processo, analisando que nesse período:

A ampliação da intermediação bancária no setor a partir da institucionalização do SFH e a institucionalização da figura jurídica da incorporação explicitam o avanço das relações capitalistas de produção da moradia no Brasil. Contrariando os objetivos iniciais de direcionamento da produção habitacional à população de menor renda, os recursos do SFH privilegiam a

incorporação imobiliária privada em detrimento da habitação social. Nesse contexto, os incorporadores se beneficiam tanto dos financiamentos para compra da moradia, que indiretamente garantia a ampliação de demandas para seus produtos, como de financiamentos à produção através do “Plano Empresário”, onde o dinheiro passa a ser liberado, sem intermediários para as empresas. (CASTRO, 1999, p.82).

Essa realidade tem como consequência o aumento do número de moradias construídas no Brasil nos finais de 1970 e início da década de 1980, quando o sistema atingiu seu auge. O gráfico 2 apresenta o aumento elevado número de moradias construídas entre 1970 e 2000, caracterizando o pico do período analisado. (Gráfico 2)

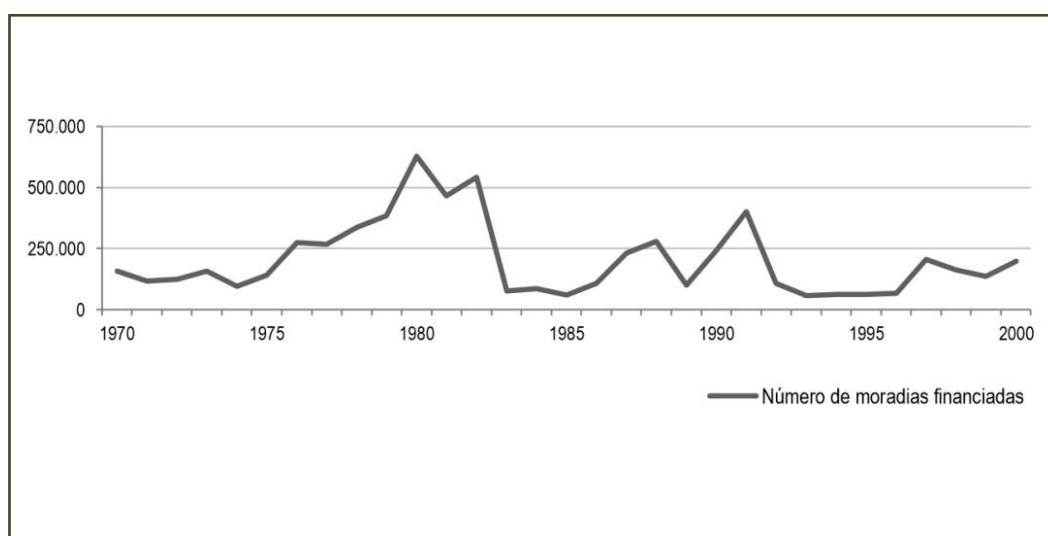


Gráfico 2: Número de moradias financiadas no Brasil (1970-2000)

Fonte: Banco Central, ABECIP e CAIXA (RUFINO, 2012, p.53).

Para Rufino (2012, p.53), “a conjuntura de crise é precedida por uma série de mudanças estruturais na organização do Sistema que comprometeriam o financiamento habitacional a partir daí”. Com a extinção do BNH em 1986, a Caixa Econômica Federal passou a ser o órgão financiador do SFH, e ao mesmo tempo, a regulamentação do crédito habitacional passou do Banco Central e para o Conselho Monetário Nacional (CMN). Nesse cenário, as políticas e os planos de estabilização da economia, acabaram por provocar uma redução dos fundos do SBPE, prejudicando ainda mais o funcionamento do SFH. (ROYER, 2009, p.58)

A redução da inflação e a estabilização da economia, cenário vivido a partir de 1996, tiveram pouco efeito na ampliação de crédito à produção imobiliária. Os bancos tendiam a aplicar seu capital nos títulos da dívida pública, que nesse contexto se

apresentavam com mais liquidez e lucro, e enquanto isso, as construtoras e incorporadoras atravessavam dificuldades em financiar as unidades habitacionais para os compradores de imóveis. Segundo Rufino (2012, p.54) o resultado deste contexto é que “as principais entidades representativas do setor imobiliário (CBIC, ABECIP e SINDUSCON) passam a pressionar o Estado por mudanças na organização do financiamento imobiliário no Brasil”.

A consequência dessa pressão foi que, após 1990, surgiram os primeiros mecanismos de financiamento à produção imobiliária articulados ao mercado de capitais: os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's) e as Carteiras Hipotecárias. Foi criado também, em 1997, o Sistema Financeiro Imobiliário, que atuava de forma complementar ao SFH e previa um conjunto de novas formas de instrumentos financeiros para a aquisição de imóveis (Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI). Esses instrumentos ganharam espaço no mercado, pois garantiam a produção imobiliária mediante a securitização¹¹.

Os instrumentos financeiros ganharam espaço no mercado decorrente de uma série de resoluções dos conselhos deliberativos responsáveis pelo SBPE e do FGTS. Essas resoluções foram fundamentais para disseminação dos CRI's¹². Royer (2009) analisa essa conjuntura com o seguinte ponto de vista:

Ao permitirem que a aplicação dos recursos das entidades abertas e fechadas de previdência privada, sociedades seguradoras e a sociedade de capitalização, garantindo ainda o direcionamento de recursos captados via depósito de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, na prática essas resoluções permitiram que o FGTS adquirisse CRI's, desde que lastreado em financiamentos para empreendimentos habitacionais em fase de produção e construção. Na prática, a liquidez necessária para o funcionamento dos CRI's teve como base o SBPE e o FGTS, iluminando o caráter contraditório da financeirização brasileira (ROYER, 2009, p.126)

¹¹Securitização foi o termo utilizado para descrever o processo pelo qual empresas, que normalmente tomavam empréstimos junto ao sistema bancário tradicional, passaram a levantar recursos no mercado de capitais por meio de emissões de valores mobiliários. Essas empresas "*securitizaram*" suas dívidas, ou seja, seus passivos passaram a consistir de títulos ("*securities*") emitidos e oferecidos no mercado e não mais de empréstimos. (ANFAC,2017)

¹² O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título que gera um direito de crédito ao investidor. Ou seja, o mesmo terá direito a receber uma remuneração (geralmente juros) do emissor e, periodicamente, ou quando do vencimento do título, receberá de volta o valor investido (principal). Do ponto de vista do emissor, o CRI é um instrumento de captação de recursos destinados a financiar transações do mercado imobiliário e é lastreado em créditos imobiliários, tais como: financiamentos residenciais, comerciais ou para construções, contratos de aluguéis de longo prazo etc. (BOVESPA)

Após 2004, o avanço da financeirização no setor imobiliário foi ainda mais contundente, isso aconteceu porque, as mudanças efetivadas no sistema de funcionamento do SFI, promovidas pela aprovação da Lei do Patrimônio de Afetação, Lei nº 10.931, que alterou o entendimento sobre Alienação Fiduciária e o Valor do Incontroverso, promovem benefícios às construtoras e incorporadoras. Segundo Royer (2009):

A alienação fiduciária pode ser entendida como uma nova modalidade de “propriedade” para mutuários, onde se transfere apenas a posse e não o domínio. O domínio só é transferido com a liquidação da dívida. Foi considerada uma importante adequação do arcabouço jurídico visando fornecer ao investidor os instrumentos para uma demanda exequível sobre o imóvel que constitui garantia para empréstimo no caso de o devedor deixar de cumprir suas obrigações. O Valor do incontroverso procura viabilizar o pagamento das prestações cujos contratos estão sendo questionados judicialmente. Trata-se de suspensão de pagamento do financiamento imobiliário restrito ao que está sendo questionado judicialmente e não em relação a todo contrato. Rompendo, de acordo com as entidades representantes do setor, a chamada indústria das liminares que impediam os agentes financeiros de receberem recurso do Estado (ROYER 2009, p.118).

Dessa maneira, a Lei do Patrimônio e Afetação desvinculou cada empreendimento imobiliário em unidade contábil isolada, independente dos ativos da empresa, construtora ou incorporadora. Isso evitou que a conclusão de um determinado empreendimento fosse prejudicada pela falência total da empresa. Esse sistema promoveu também benefícios às empresas, uma vez que caíram as tributações e as alíquotas de empréstimos, devido a essa segurança jurídica.

Ao analisar essa conjuntura, Rufino (2012) aponta que apesar de avanços na utilização dos instrumentos de securitização, favorecidos pelas normas e pela ampliação da segurança jurídica do negócio imobiliário, esses avanços não chegaram a ser representativos quando se considera a produção imobiliária em sua totalidade.

Fix (2007) analisa que o avanço desses instrumentos foi limitado por obstáculos peculiarmente brasileiros, como a alta taxa de juros, a baixa valorização dos títulos oferecidos pelo setor e a baixa capacidade de poupança da população.

Com esse quadro e, aproveitando-se da realidade vivida com a estabilidade da economia, as grandes incorporadoras viram na abertura de capital a maneira de captação

de recursos do mercado financeiro. Após 2007, as empresas de capitais abertos, ligadas à produção imobiliária captaram cerca de 12 bilhões de reais por meio da distribuição primária de ações, consolidando o setor imobiliário como uma importante área de mercado do capital financeiro (FIX, 2011, p.45).

Todavia, a relação contraditória deste processo se estabelece na análise de Rufino (2012) ao apontar que:

Embora a abertura de capital das incorporadoras tenha sido um aspecto decisivo no crescimento e fortalecimento do setor, o vertiginoso aumento da produção imobiliária alcançado no início de 2008 só pode ser entendido à luz do forte movimento de recuperação dos financiamentos no âmbito do SFH. Esse sistema de financiamento, além de suportar as compras de imóveis, consolidou-se como o meio mais barato de financiar a construção dos imóveis, inclusive para as incorporadoras de capital aberto. Aqui, mais uma vez, o capital desvalorizado, direcionado pelo Estado à produção imobiliária, assume um papel decisivo na ampliação dos ganhos no setor, viabilizando a aliança entre o capital financeiro imobiliário e o Estado (RUFINO, 2012, p.58).

Essa conjuntura é sem dúvida uma contradição ao discurso empreendido pelas entidades representativas do setor imobiliário brasileiro, que nessa ordem apontavam que havia uma falência do Estado em suprir as necessidades de habitação no Brasil, sendo que o caminho seria a busca de novas fontes de financiamento, rompendo com as fontes tradicionais de financiamento representadas pelo SBPE e o FGTS. O que se viu entre 2005 e 2010 foi uma retomada dos recursos para a habitação com a utilização do FGTS que se multiplicou em quase cinco vezes e o aumento ainda mais expressivo do SBPE, no qual o volume contratado em 2010 superou em mais de dez vezes o ano de 2005 (RUFINO, 2012).

O gráfico 3 revela essa situação construída mediante a ideia de que a raiz dessa mudança estaria no ambiente macroeconômico favorável, marcado segundo Royer (2009), pelo interesse dos investidores pelo mercado de construção civil, o crescimento econômico do país e o aumento na captação de recursos para estes fundos, os quais dinamizam esse mercado.

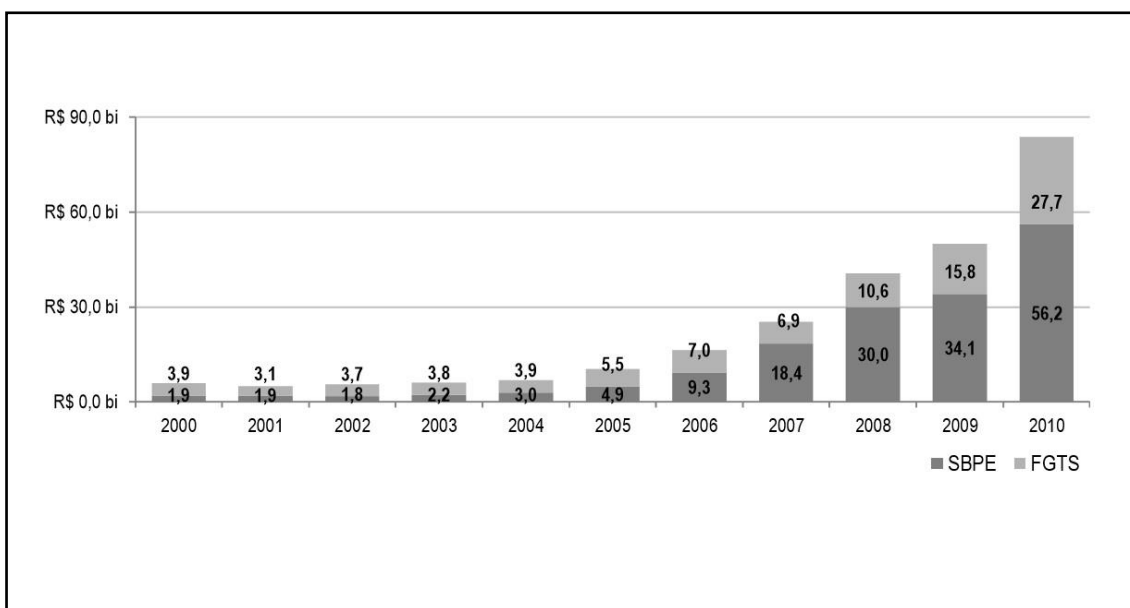


Gráfico 3: Brasil- Contratação de recursos para habitação SBPE/FGTS (em bilhões de reais) de 2000 – 2010.

Fonte: Estatística Básica do BACEN (SFH-SBPE/FGTS) (RUFINO, 2012, p.70).

Na outra ponta da explicação estaria a atuação do governo federal que com um conjunto de ações direcionou a utilização do fundo para atender à população de menor renda, reabilitando seus objetivos originais. Essa ação política foi efetivada com a constituição e direcionamento do fundo para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), viabilizado em vários casos pela concessão de subsídios (ROYER, 2009). O resultado dessa ação foi que até 2007, 65% das unidades habitacionais foram financiadas para a população de até três salários mínimos e a partir de 2008 aconteceu uma inversão com o aumento de aportes financeiros do SFH via FGTS investidos na faixa acima de três salários mínimos.

Conforme demonstra o gráfico 4, esse processo acaba por legitimar uma tendência de financiamento voltada para as classes de maior poder aquisitivo com a utilização dos recursos do FGTS, agravando ainda mais o acesso à moradia para as camadas sociais mais pobres.

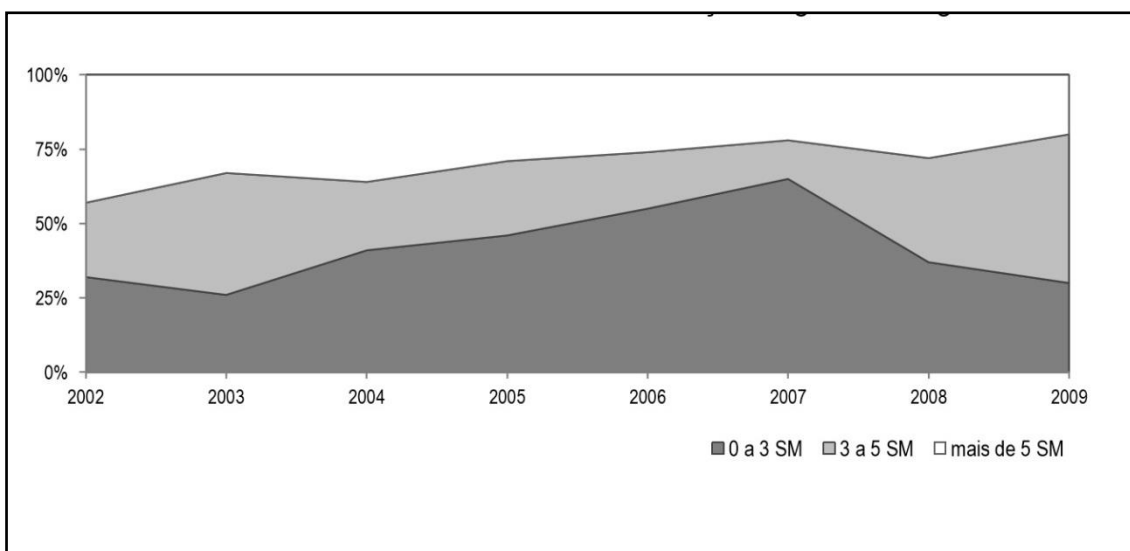


Gráfico 4: FGTS – Unidades financiadas por faixa de renda no Brasil (2002-2009)

Fonte: Estatística Básica do BACEN (SFH-FGTS) (RUFINO, 2012, p.80).

A explicação para este processo de oscilação pode ser entendida tomando o fato de que as faixas acima de três salários mínimos são beneficiadas pelo sistema de balcão, que depende unicamente da negociação contratual entre o agente financeiro e o mutuário/consumidor. Essa realidade é diferenciada quando se trata da produção de habitação para as faixas de até três salários mínimos, pois a sua produção depende de articulação política para aprovação de leis, destinação de terrenos públicos entre outras documentações (ROYER, 2009, p.92). A situação apresentada teve como reflexo o aumento desse tipo de contratação do FGTS, principalmente a partir de 2008. O gráfico 5 mostra uma ascensão da modalidade Apoio à Produção, como liberação de recursos feita aos incorporadores e a Carta de Crédito, liberada diretamente ao mutuário.

O contraditório desse processo é que as contratações realizadas com recursos do FGTS foram limitadas. Um bom exemplo é o Programa Pró-moradia que deveria contribuir para resolver as necessidades de habitação e urbanização em áreas de fragilidade social, e que desde 2008 teve executado apenas metade do orçamento disponibilizado ao agente operador.(Gráfico 5)

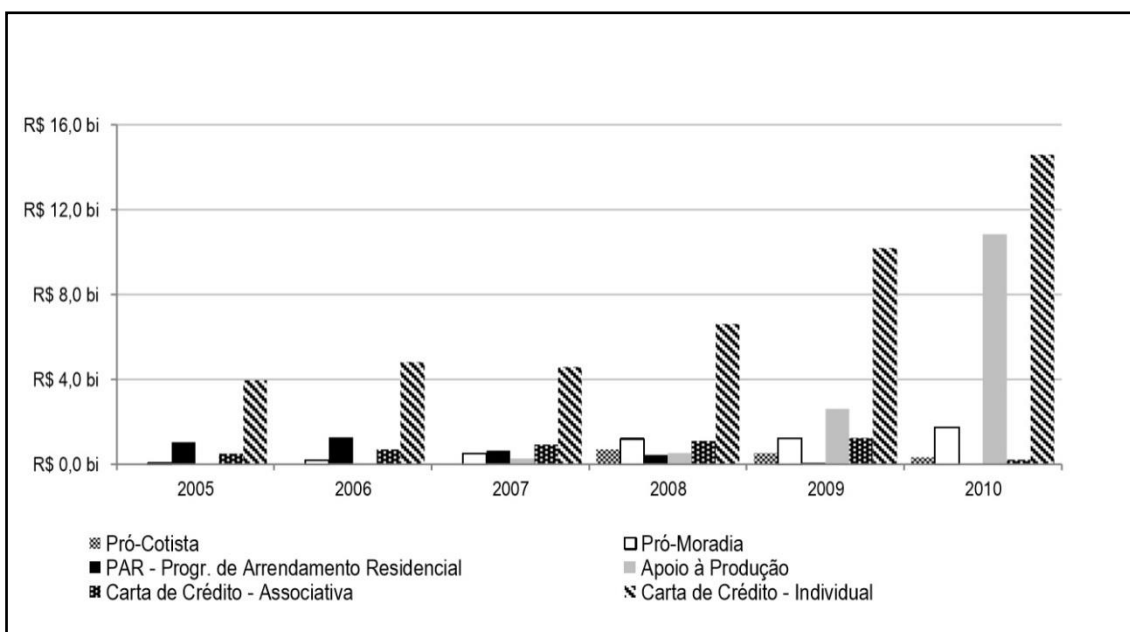


Gráfico 5: FGTS – Contratações dos recursos do FGTS no Brasil por programas (em bilhões de reais) de 2005-2010

Fonte: Estatística Básica do BACEN (SFH-FGTS) (RUFINO, 2012, p.96).

O significativo aumento da modalidade de Apoio à Produção, legitimou a ação mais efetiva do Estado no financiamento habitacional, uma vez que esta modalidade se destina às incorporadoras e construtoras. Tudo isso condicionado por um cenário macroeconômico de crise, que submetia essa estratégia de reprodução financeira.

Já no caso do SBPE, a outra ponta do SFH, representado por excelentes desempenhos a partir de 2005, pode ser analisado como resultado da redução das taxas de juros e o aumento dos limites dos valores, dos prazos e das cotas de financiamento que provocou um aumento significativo nesse tipo de financiamento. Esse aumento pode ser explicitado quando se observa principalmente a aquisição de imóveis usados e na modalidade construção (Plano Empresarial), conforme podemos entender no gráfico 06.

Ainda sobre essa concentração de modalidades do SBPE, centrada na aquisição de imóveis usados e na Construção, Rufino (2012) analisa essa realidade tomando, a demanda atendida, apontando uma concentração no valor médio das unidades produzidas, as quais estavam direcionadas à faixa de renda entre 7 a 8 salários mínimos, que denota um volume direcionado a uma pequena parcela da população, onde as incorporadoras concentram melhores condições de lucratividade. (Gráfico 6)

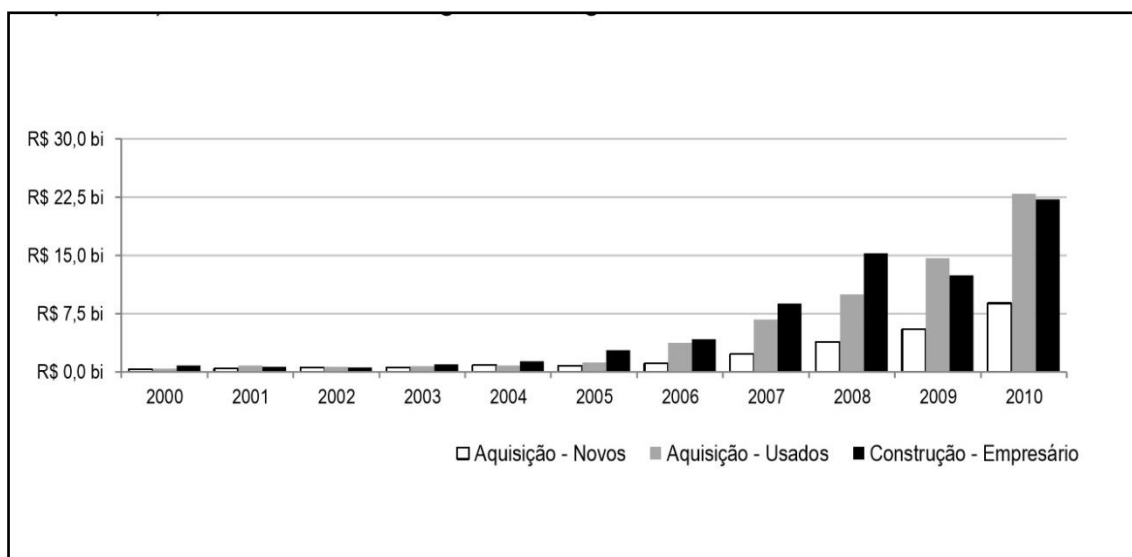


Gráfico 6: SBPE – Contratações dos recursos por modalidades no Brasil (em bilhões de reais) de 2000-2010.

Fonte: Estatística Básica do BACEN (SFH-FGTS) (RUFINO, 2012, p.102).

Esta análise é reforçada com o entendimento de Volochko (2015) ao estudar tal processo:

[...] a crise financeira internacional de 2008 - acarretou reestruturação no setor imobiliário, que impõe às empresas revisões de metas e de lançamentos. Foi central a articulação política de muitas empresas – com destaque para a MRV, PDG, Gafisa, Cyrela, Rodobens, Rossi – em relação à elaboração de um grande programa habitacional em conjunto com o governo federal – Minha Casa Minha Vida (MCMV)-para revigorar os investimentos daquelas e de muitas outras empresas das macros setor da construção. [...] além disso, o mercado de habitação popular adquire, a partir de 2009 como MCMV, um mecanismo de produção/financiamento subsidiado pelo governo federal, o que atesta a forte dependência desse setor em relação ao poder público (Estado), sobretudo quanto ao atendimento das necessidades de moradia dos setores inferiores das classes médias e dos mais pobres. (VOLOCHKO, 2015, p.105)

A realidade exposta a respeito da dinâmica financeira imobiliária e, como suas estratégias de reprodução se configuram na realidade da política habitacional, nos leva a entender que durante toda a história recente do Brasil, o acesso à habitação teve uma centralidade do Estado na sustentação do crescimento da produção imobiliária, influenciando a sua reestruturação e a emergência de novas estratégias de reprodução e acumulação do capital.

Essa produção é, portanto, uma produção capitalista do espaço, que à luz do nosso interesse, se apresenta na própria reprodução da segregação socioespacial nas regiões urbano- regionais, como marcas da fragmentação e divisão social do espaço, determinando a propriedade da cidade, dominada pela ação do Estado, por meio de suas políticas de habitação e financeirização imobiliária.

Nesse bojo, segundo Volochko (2015), há uma valorização diferenciada do solo urbano que expressa estratégias imobiliárias que podem contribuir para o debate das novas formas de segregação em curso, do reforço de algumas centralidades (valorização de áreas já valorizadas) e da criação de novos espaços de valorização.

As mudanças de uso do solo são o primeiro e central processo que está na base do aumento dos preços, uma vez que a propriedade passa a integrar uma nova articulação com o espaço construído, possuindo um valor de uso urbano/metropolitano e, no caso da construção de imóveis residenciais, adquire um valor de uso para a moradia. Essa valorização, portanto, é fundiária, ligada a mudanças de uso do solo e estabelece um valor de uso potencializado fazendo com que no mercado fundiário esse solo apresente um valor de troca elevado em relação a outros terrenos que não possuem essas articulações às infraestruturas e equipamentos urbanos.

Considerar essa realidade na escala local é importante, uma vez que a RMA não está desvinculada da realidade nacional e mundial. Sua reprodução é resultante e resultado de uma totalidade, que analisaremos a partir desse contexto de contradições.

Buscaremos assim, analisar a contribuição do Estado e da financeirização imobiliária na produção socioespacial da RMA, produção essa resultante das políticas públicas de habitação e sua financeirização pelo capital imobiliário, sendo ambas condições de uma urbanização capitalista periférica, sendo fundamental para as relações de dominação de classe e desigualdade socioespacial.

1.4-Políticas públicas e financeirização da habitação: a produção da Região Metropolitana de Aracaju (RMA)

O papel do Estado como agente na formação socioespacial da Região Metropolitana de Aracaju é fundamentalmente marcado por sua atuação através da criação da COHAB (Companhia de Habitação de Sergipe). A ação da COHAB/SE em Sergipe iniciou-se em 1968 e resultou da política criada pelo Governo Federal mediante a implantação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e da criação do Banco

Nacional de Habitação, refletindo a necessidade da criação do órgão que seria o responsável na escala local (estadual) pela captação, construção e entrega das unidades habitacionais em todo Estado de Sergipe.

Sua competência era construir casas, edifícios ou conjuntos habitacionais destinados à eliminação das condições subumanas de moradia, realizando operações de compra e venda de residências construídas diretamente ou não. Sua função social era atender à população de baixa renda.

Essa estruturação é para Banduki e Rolnik (1982) o arcabouço que oficializa a lógica de transformação do trabalhador em um consumidor, que a partir de então passa a ser proprietário de um bem de consumo, a habitação. Esse processo é fundamental para o capitalismo, uma vez que essa lógica acaba aquecendo a economia do país por meio de um setor muito importante, pois engloba uma cadeia produtiva, com capacidade de movimentar e ocupar uma grande quantidade de trabalhadores, e consequentemente reproduzindo capitais.

Segundo Filho (2006), o SFH/BNH teria sido o desenho institucional responsável por toda a política de habitação do país a partir de então. Apesar de todos os percalços, teria sido a experiência de maior amplitude do mundo capitalista em matéria de produção habitacional. Essa experiência, no entanto, como aponta Martins (2016), é um potente mecanismo de adaptação do país a formas de reprodução do capital e da força do trabalho, juntando os fundos públicos a capitais ociosos, usando o trabalhador para o consumo de novas mercadorias e novas necessidades de consumo e remuneração, entre elas, a habitação.

A captação de recursos do sistema se estruturou com a criação do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)¹³, que juntos conseguiram carrear um montante significativo para a produção habitacional. Em seguida, deu-se a formulação da criação de um conjunto de programas direcionados a ações dos órgãos executivos e, por último, a criação de uma agenda regional de distribuição de recursos que funcionava de acordo com critérios definidos em nível nacional.

O SFH/BNH funcionava por intermédio de órgãos públicos, no âmbito estadual, com as Companhias de Habitação (COHABs), que eram responsáveis desde a construção até a entrega da habitação às famílias selecionadas, com renda entre 01 e

¹³ Em 1966 foi criado o Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço, através da Lei 5107. Em 1968 houve a regulamentação da caderneta de poupança, por meio da Resolução do Conselho Diretor do BNH. Rapidamente, ambos os recursos, oriundos do FGTS e da caderneta de poupança, tornam-se os principais instrumentos de funding para o crédito habitacional e imobiliário no país.

5salários mínimos. As demais famílias, com renda superior a essa, eram atendidas por meio dos Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOPs), que construíram casas ou apartamentos mediante empreiteiras (CAMPOS, A. 2006).

Carvalho, A. (2012) analisa essa questão, apresentando o argumento de que assim como as ações paternalistas dos governos populistas tinham seus interesses políticos e econômicos, as ações do SFH/BNH tinham como propósito fomentar a indústria da construção civil, gerando empregos, contendo os conflitos sociais e alicerçadas na ideia de manter os lucros dos setores imobiliários e construtivos.

Em Aracaju (SE), a COHAB construiu, entre as décadas de 1968 a 2002, um total de 21.045 unidades habitacionais, distribuídas em 45 conjuntos habitacionais. Já a INOCOOP- BASE (Instituto de Orientação as Cooperativas Nacionais), outra modalidade do sistema BNH/SFH (objetivava construir unidades habitacionais voltadas à classe entre 5e 10 salários mínimos), construiu 7.313 unidades em 27 conjuntos situados em áreas que foram diretamente beneficiadas pela infraestrutura urbana governamental, demonstrando que o processo de acesso à infraestrutura foi condicionado à situação de classe, já que os conjuntos habitacionais da COHAB/SE eram desprovidos dessa estrutura inicial.

É importante compreender esta questão a partir de Campos (2006) quando afirma que:

Esse é o momento em que vêm à tona as primeiras questões sobre a erradicação de favelas, associadas ao entendimento de déficits habitacionais. O BNH, revestido nas funções de órgão central dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento (SFH), utilizava-se dos recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) e da Poupança, mas estavam implícitos no cerne de sua criação questões políticas e econômicas geradas pela presença do poderio militar após o golpe de 1964. (CAMPOS, 2006, p.228).

Para França (1999), na década de 1970, a COHAB/SE já encontrava dificuldades para a aquisição de terrenos para implantação de conjuntos habitacionais em Aracaju. O poder público atendia aos interesses dos agentes financeiros imobiliários, reservando terras para valorização em detrimento da função social da terra e permitiu o espraiamento da cidade para áreas mais distantes, iniciando a compra de terrenos nos

municípios vizinhos de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e, posteriormente, na Barra dos Coqueiros.

Para Machado (1990), a produção de habitação de acordo com a filosofia da COHAB/SE, se concretiza em geral nos locais em que esta empresa realiza estocagem de terras, em áreas localizadas a distâncias relativamente expressivas do centro interurbano de Aracaju. Esse fato indica o papel estratégico que esta empresa desempenhou no processo de produção do espaço de Aracaju e sua região metropolitana.

A consequência dessa ação segundo Campos (2006) é que:

As capitais e principais cidades médias brasileiras, impulsionadas por grandes investimentos públicos a partir do final dos anos sessenta e início dos anos oitenta, registraram intensos processos de construções imobiliárias e expansão urbana, que ocorrem paralelamente à implantação das superintendências de desenvolvimento regionais e, por conseguinte, dos polos industriais em áreas cruciais para a expansão do modelo de desenvolvimento industrial que se ampliou no território brasileiro no período chamado de ditadura militar. (CAMPOS, 2006, p.229).

Rodrigues, M. (2005) afirma ainda que a COHAB/SE, na década de 1980, procurou glebas distantes da malha urbana, começando assim, a formação da Grande Aracaju e consolidando o empurrão da pobreza para fora dos limites da capital. Nesses termos, “a cidade de Aracaju avança na direção dos municípios vizinhos, sobretudo de Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros e São Cristóvão, exigindo uma nova compreensão do conjunto urbano-regional”. (FRANÇA, 1999, p. 64).

Segundo Rodrigues, M. (2005), as décadas de 1970 e 1980 foram marcadas pela concentração de unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE, em Aracaju, representando 36,55% do total de unidades instaladas no estado, estimulando assim a valorização dos terrenos da capital e, ao mesmo tempo, fomentando a construção de outros conjuntos no seu entorno, aliada ao processo de especulação imobiliária, que por intermédio do capital imobiliário privado, começou a comprar áreas de reservas e expansão da cidade, apropriando-se destes espaços e direcionando o crescimento da região.

Os municípios de Nossa senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros foram alvo dessa ação do Estado e do capital e formaram uma nucleação ou

área metropolitana em desenvolvimento, com a construção de 43.461 mil unidades da COHAB, entre 1968 e 2002, representando 62,27% das construídas em todo Estado de Sergipe (FRANÇA, 1999). (Quadro 1)

Quadro 1: Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE e CEHOP/SE de 1968-2002

Municípios	Total de unidades habitacionais	% de unidades habitacionais da RMA
Aracaju	21045	48,4%
Barra dos Coqueiros	866	1,9%
Nossa S. do Socorro	17.433	40,1%
São Cristóvão	4117	9,4%
TOTAL	43461	100%

Fonte: DEHOP, 2005, FRANÇA, 1999 e Relatórios INOCOOP/BASE

Tendo em vista a construção de unidades habitacionais em Aracaju, bem como nos municípios vizinhos, observou-se que, em apenas trinta anos, a população desse aglomerado (RMA) cresceu mais de 100%, saindo de 338.882 mil habitantes em 1980 para 835.654 mil habitantes, em 2010 (Censo IBGE, 1980 e 2010), que representa 40,4% da população total do estado que é de 2.068.031 habitantes. (Gráfico 7)

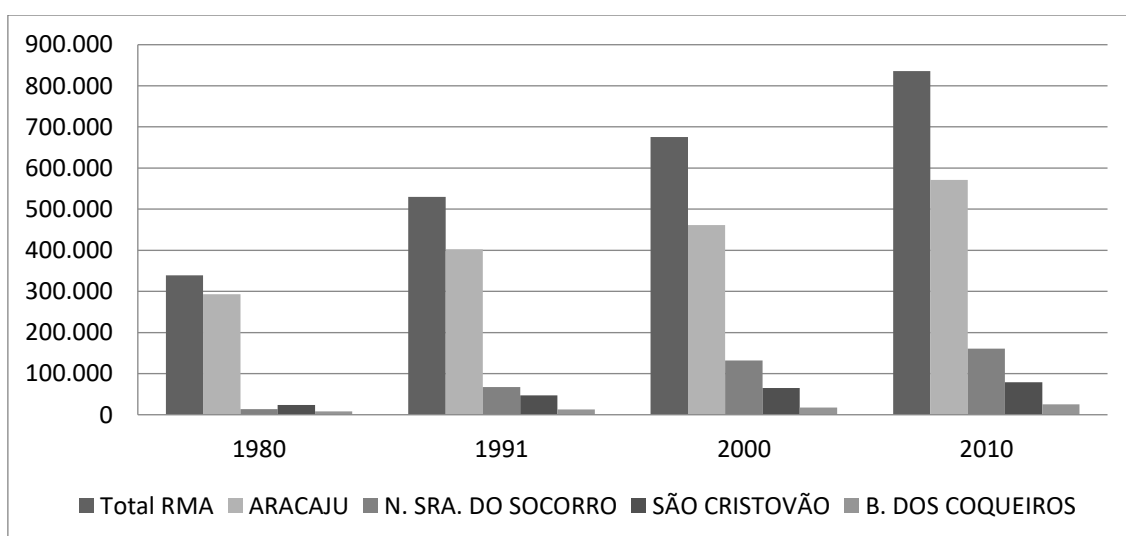


Gráfico 7: População da RMA por município e sua participação relativa no total da região de 1980 a 2010.

Fonte: Censo Demográficos IBGE, 1980 a 2010

Essa dinâmica provocou, entre outras coisas, um alargamento da periferia em várias direções, ultrapassando os limites territoriais da capital e ocupando as áreas rurais dos municípios vizinhos. Segundo Campos, A. (2005, p.231), não é algo particular e associado unicamente ao crescimento metropolitano de Aracaju, mas originado pela implementação de planejamentos equivocados e/ou estratégias específicas do mercado imobiliário que provocam o surgimento de grandes vazios na malha urbana esperando a crescente valorização dessas áreas.

Nesse contexto, verificou-se um crescimento célere das áreas adjacentes a Aracaju, em especial a partir da década de 1980, com a construção dos conjuntos habitacionais e do quantitativo de contingentes humanos que se deslocaram para a região circunvizinha, iniciando assim uma aglomeração urbana que posteriormente resultou num processo de metropolização periférico. (Figura 1)



Figura 1: Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro (SE), área ao norte da cidade de Aracaju (SE) no município de Nossa Senhora do Socorro (SE).

Fonte: Drone Asa Branca, Fábio Jaciuk, 2017.

As ações do Estado por meio das políticas de acesso à habitação reconfiguram a situação atual, marcada pela inserção controladora do sistema financeiro imobiliário que, com apoio do Estado, oferece as condições estruturais para que se reproduza dominando o espaço regional de Aracaju. Consequentemente, configura-se uma realidade de falta de acesso à moradia como direito social, subordinada às ações pontuais e sem mudança estrutural efetiva, já que o déficit habitacional continua alto em Sergipe.

No bojo dessa discussão, depreende-se que a população campesina e/ou interiorana buscou fixar residência na capital devido às oportunidades de emprego que se visualizava no setor industrial, da mineração ou da construção civil.

A partir de 1950, como podemos observar no gráfico 8, a população de Sergipe cresceu progressivamente e no decorrer dos anos que sucedem a década de 1970, o estado atingiu um novo estágio de urbanização com o aumento progressivo da população urbana em detrimento da participação relativa cada vez menor da população rural na população total do estado e que na década de 1980 provoca a inversão da população urbana em detrimento da população rural.

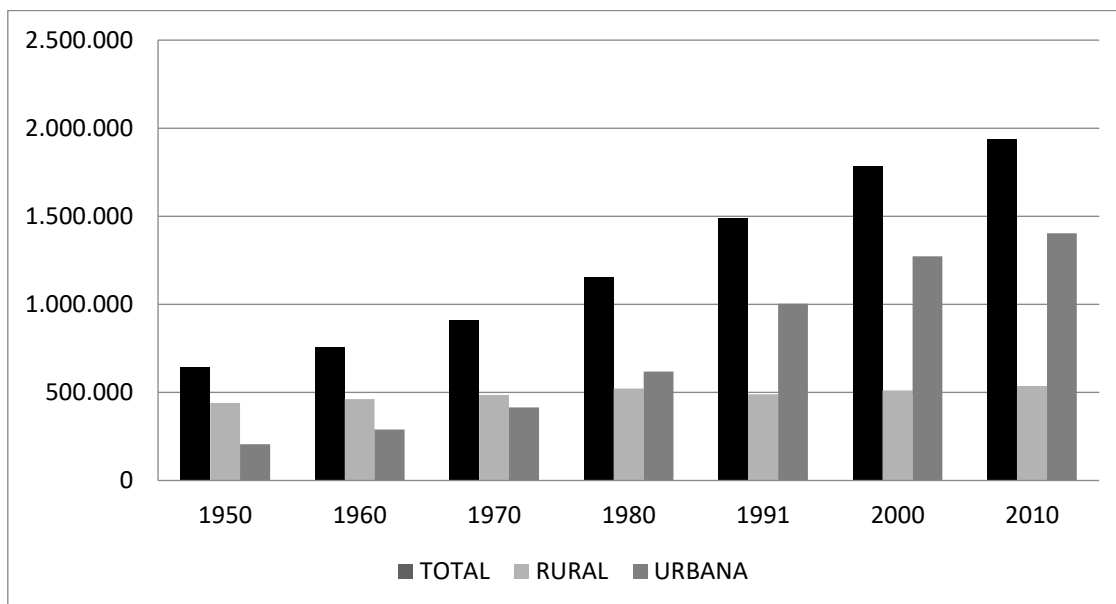


Gráfico 8: Sergipe, população total, urbana e rural de 1950 a 2010.

Fonte: Censo Demográficos IBGE, 1950 a 2010.

No entanto, o alto preço dos imóveis, aluguéis e terrenos existentes em Aracaju aliados às políticas públicas de segregação espacial, executadas pela COHAB/SE, levaram essas pessoas, especialmente as de baixa renda, para a periferia da cidade, onde fixaram residência nos municípios limítrofes e/ou em conjuntos habitacionais próximos, marcados pelo distanciamento do centro urbano, baixo custo de vida e pela carência de equipamentos e serviços.

Além disso, para Feitosa (2006), a periferação dos assentamentos humanos e industriais, bem como a especulação imobiliária provocaram mudanças no processo de urbanização sergipano, fazendo surgir a conurbação e as cidades dormitórios.

Com o declínio e extinção do BNH em 1986, percebeu-se a fragilidade e a dependência do governo do estado em relação à política nacional. Essa influência ocorria, uma vez que a maioria das unidades habitacionais construídas tinha como fonte de recursos o Sistema Financeiro de Habitação.

A ação do BNH/SFH, ao longo de 22 anos de atuação, foi dividida por Veras e Bonduki (1986) em diferentes fases. A primeira fase de 1964-1967 diz respeito a sua implantação e estruturação. A segunda fase, caracterizada por atuação como banco de primeira linha, responsável também por intervir no desenvolvimento urbano e saneamento, durou de 1967 a 1971. A terceira fase, que se estendeu de 1971 a 1979, o BNH foi reestruturado e passou a ser um banco de segunda linha, pois apenas repassava os recursos para os agentes construtores locais. De 1979 a 1983 iniciou-se a quarta fase desta política, utilizando-se de modelos flexíveis de financiamento. A quinta fase de 1983 a 1986 é marcada pela descapitalização e, finalmente, extinção do BNH/SFH.

Com a aprovação da Lei nº 2.608, de 27 de fevereiro de 1987, que reestruturou o funcionamento da Administração do estado de Sergipe, a COHAB/SE passou a ser subordinada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, Saneamento e Energia (SEDUSE). A partir de então, todas as reformas de governo que reestruturaram as funções administrativas passaram a diminuir, modificar e redefinir a nomenclatura da antiga COHAB/SE, configurando-se em novos órgãos e novas funções.

O governo de Sergipe, representado na escala regional por de seus órgãos captadores e construtores das unidades habitacionais, COHAB/SE e INOCOOP/BASE representou, portanto, papel centralizador na dinâmica de produção da RMA, estabelecendo uma fase marcante na história urbana de Aracaju.

Na verdade, toda política habitacional desencadeada no Brasil desde 1964, nada mais foi do que uma tentativa de o Estado manter o controle social, ao mesmo tempo em que os objetivos políticos ou econômicos se apresentavam como perspectivas de legitimar o seu próprio poder. Por outro lado, não podemos negar que as pressões populares por acesso a direitos, inclusive o de habitação, sejam formas de se contrapor à ação pouco efetiva do Estado, embora saibamos que seus interesses sejam servir ao capital, suas estratégias políticas envolvem realizar determinadas demandas como forma de amenizar os conflitos.

As críticas em torno desse modelo de gestão estatal, voltado para política de habitação e a fase de oposição ao regime ditatorial, contribuíram para que o modelo central-desenvolvimentista começasse também a ser questionado. Ganhou força o debate que defendia a participação popular e comunitária na formulação de uma política habitacional para o Brasil, com mecanismos de autogestão e cogestão, uma vez que o SFH vinha perdendo força. Isso culminou com a participação efetiva do Movimento pela Reforma Urbana¹⁴ na formulação do capítulo sobre Políticas Urbanas na Constituição, promulgada em 1988. Esse capítulo foi resultado de uma emenda popular¹⁵ e em consequência sustentou a origem do Estatuto da Cidade.

A partir de 1985, a RMA vivenciou o reflexo da política instalada com a Nova República, caracterizada pelo vazio e pela desarticulação institucional, mesmo com a criação de secretarias e órgãos especializados nos planos federais, estaduais e municipais.

Lopes (2017) aponta que diante das transformações ocorridas no mundo com a crise estrutural do capital, as décadas de 1970 e 1980 foram caracterizadas por uma profunda crise fiscal e de legitimação que obrigou os países desenvolvidos a entrarem numa fase de reestruturação e aumento do controle do trabalho. Segundo a autora:

As respostas articuladas do capital ao enfrentamento da crise tiveram como pilar de sustentação três grandes frentes de ação que se materializaram por meio de uma ofensiva ao trabalho e suas formas de organização e luta, por uma reestruturação do paradigma produtivo e por reformas e contrarreformas do Estado. (LOPES, 2017, p.106)

¹⁴ Embora presente em todas as constituições brasileiras desde a de 1934, o princípio da "função social", especialmente no tocante à propriedade urbana, somente encontrou uma definição consistente na Constituição de 1988, que, no art. 182, § 2º, estabeleceu: "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor". "O direito de propriedade imobiliária urbana é assegurado desde que cumprida sua função social, que por sua vez é aquela determinada pela legislação urbanística, sobretudo no contexto municipal. Cabe especialmente ao governo municipal promover o controle do processo de desenvolvimento urbano, através da formulação de políticas de ordenamento territorial nas quais os interesses individuais dos proprietários de terras e construções urbanas necessariamente coexistam com outros interesses sociais, culturais e ambientais de outros grupos e da cidade como um todo" (FERNANDES, 2002).

¹⁵ Durante o processo de elaboração da nova Constituição, que admitiu regimentalmente a apresentação de propostas de iniciativa popular, entidades sociais e profissionais, integradas no Movimento Nacional pela Reforma Urbana, levaram ao Congresso Nacional uma emenda popular que conseguiu angariar 160 mil assinaturas (MARICATO, 1997). Foi apresentada emenda popular sobre a reforma urbana, com 131 mil assinaturas, patrocinada pelas Federação Nacional dos Engenheiros, Federação Nacional dos Arquitetos e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil.

Com a eleição de Fernando Collor (1990), após trinta anos sem eleições diretas e em seguida o seu impeachment, Itamar Franco (1992) assumiu o governo. Tornou-se claro naquele momento que, diante das necessidades apontadas pela contraditória crise do capital, que o neoliberalismo surgiu como uma alternativa encontrada pelo capital internacional para reestruturar as condições necessárias para a reprodução do capital. Segundo Harvey (2005), o neoliberalismo enquanto pensamento que orienta ações políticas-econômicas propõe que:

[...] o bem-estar humano pode ser melhor promovido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos de propriedade privada, livres mercados e livre comércio. O Estado [...] deve estabelecer as estruturas e funções militares, de defesa, da política e legais requeridas para garantir e para assegurar, se necessárias pela força, o funcionamento apropriado dos mercados. (HARVEY, 2005, p.12)

Sendo assim, como aponta Harvey (2005), a ênfase do neoliberalismo encontra-se na liberdade de mercado e no direito à propriedade privada, como condição necessária para a recuperação e retomada das taxas de lucros dos países capitalistas. Por isso, mecanismos como privatizações e mercantilização de bens comuns precisam ser adotados, como o propósito de abrir novas formas de reprodução do capital, financeirizando cada vez mais as relações marcadas por um caráter especulativo e predatório.

No caso brasileiro, a política habitacional passa a ser solidificada por uma orientação pró-mercado, visando abastecê-lo pelo meio de concessão de condições operacionais favoráveis a empresas privadas. Como salienta Carvalho, A. (2012), durante esse período, a política habitacional manteve-se sem grandes alterações apesar da implementação do Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH) e do lançamento dos Programas Habitar Brasil e Morar Município, que visavam construir unidades habitacionais em cidades de pequeno e médio porte.

A partir de 1990, a política habitacional local manteve-se sem grandes alterações nesse período após a extinção da COHAB/SE e criação da CEHOP/SE. Sendo que as ações de construção de unidades habitacionais na RMA ficaram restritas a dois eixos principais: Os conjuntos habitacionais construídos em Nossa Senhora do Socorro, via políticas estaduais com recursos do PROHAB (Programa de Habitação Popular),

PAIH/PROAD (Plano de Ação Imediata para Habitação), PRO-MORADIA, (Programa Pró-Moradia) HABITAR/BRASIL (Programa Habitar Brasil) e a conclusão de poucas unidades habitacionais construídas pela INOCOOP/BASE, que deixou de atuar com novos contratos em 1995, negociando e terminando empreendimentos que já haviam sido concluídos ou que estavam em fase de conclusão.

Segundo Royer (2009), esse cenário foi mudando em virtude da estabilidade macroeconômica alcançada no final dos anos de 1990, ainda que sujeitas a crises, como a ocorrida em 1999¹⁶, as taxas de juros começaram a baixar, e despertaram o interesse dos investidores pelo mercado da construção civil, conseqüentemente aumentou também o interesse das instituições financeiras em conceder crédito com prazos mais longos, tornando a moradia mais uma vez uma atividade lucrativa.

Nesse período, foi lançado pelo governo, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Apesar de não atender às classes com renda inferior a 3 salários mínimos, é considerado por alguns autores como um programa eficiente.

Nesse governo, foi também criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), tendo a captação dos recursos diretamente no sistema imobiliário, complementado pelo FGTS e os recursos da Caderneta de Poupança. Fica evidente, portanto, que as camadas mais pobres estão de fora desse sistema, pois para elas havia a necessidade de algum tipo de subsídio, o que poderia ser conseguido via FGTS ou outras formas de ações isoladas e de cunho local.

A política de acesso ao crédito para compra de unidades habitacionais era feita pelo Programa de Carta de Crédito (PCC). Este recurso valorizava o comprador em detrimento do produtor, uma vez que com o dinheiro liberado em forma de crédito era

¹⁶ Após quinze anos de escalada inflacionária, desafiando os princípios tanto ortodoxos como heterodoxos de estabilização, a economia brasileira foi conduzida a patamares inflacionários aceitáveis. O elemento crucial para a queda observada da inflação – de dois dígitos mensais para dois dígitos anuais – foi a implantação do programa de estabilização econômica, denominado de Plano Real. A queda da inflação teve aceitação plena da sociedade, derivando na eleição e reeleição do presidente Fernando Henrique Cardoso. Contudo, o sucesso da estabilização foi contrabalançado por problemas de outra natureza. O agravamento da situação fiscal do setor público, o aumento do desemprego e a deterioração da conta corrente são exemplos claros disso. Tais problemas, por sua vez, acabaram por levar à ruptura do regime cambial prevalecente e à substituição da presidência do Banco Central em janeiro de 1999. Embora possa se afirmar que a deterioração dos fundamentos macroeconômicos tenha evidenciado a fragilidade do regime cambial no período e levado ao seu eventual colapso em 1999, eventos externos colaboraram em demasia para tanto, em particular a crise “Tequila”, a crise do Leste da Ásia e a crise da Rússia. Esta última, irrompida em agosto de 1998 com a moratória das obrigações públicas e privadas do país, acabou por gerar uma crise de confiança no mercado acerca da credibilidade dos países emergentes, conduzindo a uma fuga maciça de capitais da economia brasileira. Tal fato acabou minando a capacidade do governo de sustentar o regime cambial prevalecente, levando à crise em janeiro de 1999.(MURTA, 2003)

possível haver uma negociação no valor das unidades habitacionais. As contradições existiam, uma vez que as exigências dos órgãos financiadores eram muitas em relação à localização, qualidade e legalidade dos imóveis, constituindo-se um entrave frente à realidade ocupacional do solo brasileiro.

Outro programa executado nesse período foi o PSH – Programa de Subsídio à Habitação, que promovia o financiamento a unidades habitacionais para famílias com renda entre 1 a 3 salários mínimos.

O programa Habitar Brasil/BID não passava de um simples repasse de recursos internacionais, que eram gerenciados pelo governo federal e repassados aos governos municipais. Portanto, nesse período, a política habitacional estava restrita ao sistema de financiamento, restringindo-se à ação do setor privado, através do PAR e Programa de Carta de Crédito, que concedia empréstimos pessoais. Ambos os programas não atendiam à população de baixa renda.

Com o fim dos mandatos de Fernando Henrique Cardoso, o início da gestão de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2010), mais uma vez a esperança da população se renovou, especialmente em virtude de uma construção política em que pela primeira vez um projeto de esquerda, forjado nas lutas sociais se inseriu como projeto de governo.

Esse projeto de governo provocou uma mudança expressiva no modelo de Estado, com alterações significativas na política econômica do Brasil de 2003 a 2014, delimitação histórica desta tese.

Segundo Barbosa (2013), essa mudança no modelo de Estado se caracterizou pelo alinhamento de uma série de iniciativas por parte do governo, com um ideário neodesenvolvimentista. Essas iniciativas podem ser elencadas pela intervenção estatal nas políticas de câmbio e juros com a finalidade de redução das incertezas do ambiente econômico, investimentos prioritários em infraestrutura e economia social, liberalização econômica com expansão da liquidez dos bancos e política de crédito conduzida pelos bancos públicos nacionais.

A política habitacional nesse contexto serve, portanto, a essa lógica neodesenvolvimentista. Segundo Bonartes (2010), essas mudanças foram lentas e cautelosas, construídas nas seguintes perspectivas:

O governo Lula continuou a operar os programas financiados com recursos do FGTS, como Carta de Crédito, que foram direcionadas para uma população com certo poder de compra, normalmente àqueles que ganhavam entre 5 e 12 salários mínimos. Além disso, o governo Lula criou dois novos programas, visto mais adiante,

financiados com dotações orçamentais, orientadas para pessoas muito pobres. Segundo o Ministério das Cidades, 2003-2006, cerca de 30 bilhões de reais (cerca de 15 bilhões de dólares) foram gastos com habitação social. (BONARTES, 2010, p.215).

Outra importante ação no tocante à política de habitação, executada no governo de Lula, foi a criação do Ministério das Cidades. Esse ministério coordenou a execução de políticas voltadas à implementação dos planos diretores das cidades brasileiras. Esse instrumento legal obrigatório previa a exigência de pensar a cidade a partir da regularização fundiária, o atendimento às famílias que vivem em áreas precárias, visando à inclusão socioespacial e à integração desses assentamentos ao espaço urbano.

Depois da aprovação do Estatuto das Cidades, em 2003, a política de habitação passou a ser estruturada sobre outros velhos/novos paradigmas, alicerçados sobre o financiamento, crédito, e acesso à habitação por meio de programas subsidiados pelo governo, porém com a participação mais efetiva na tomada de decisões pelos municípios.

Isto provocou um aumento significativo do número de contratos de financiamento para compra de habitação na RMA; o gráfico 9 apresenta essa tendência. Observa-se o crescimento desse tipo de financiamento na região a partir de 2004 e como esse crescimento permanece ascendendo até 2014.

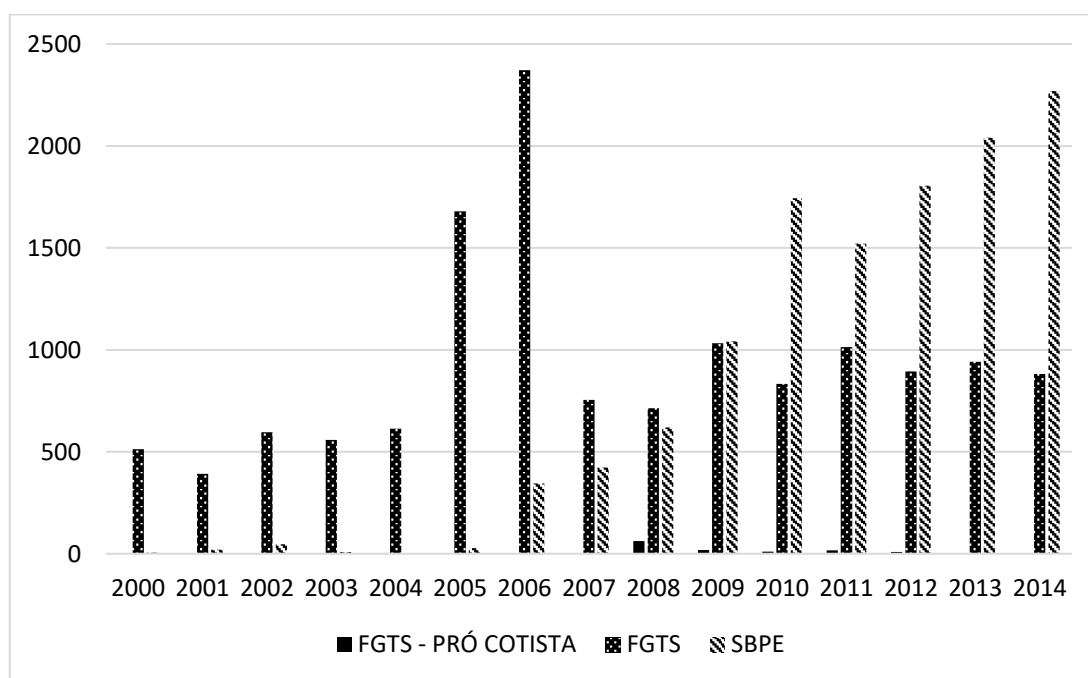


Gráfico 9: Número de financiamento de unidades habitacionais na RMA de 2000 a 2014.
Fonte: BACEN e CEF, 2016.

Esse crescimento se explica a partir de duas realidades interligadas no contexto nacional. De um lado, o aumento dos financiamentos de habitação via Carta de Crédito individual ou coletiva, processo decorrido em função da estabilidade econômica ocorrida no país a partir de 1995 e, de outro lado, políticas de habitação estabelecidas via política de crédito com ações do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e do Programa Minha Casa Minha Vida, este último coordenado pelo Ministério das Cidades.

Assim, as ações de produção de unidades habitacionais são direcionadas à construção, compra e ocupação de imóveis em áreas já especuladas pelos agentes financeiros imobiliários, a exemplo das unidades habitacionais, construídas na zona oeste da cidade de Aracaju, no Bairro Jabutiana, e zona sul, a chamada Zona de Expansão, especialmente no Loteamento Aruanda¹⁷ e Santa Maria, que se encontram totalmente dominadas pela ação do capital financeiro imobiliário.

Nessas localidades o modelo de produção imobiliária serve apenas para reproduzir um acesso à moradia excludente e especulativo, desapropriando partes da cidade ocupadas por populações de baixa renda, que acabam por vender os imóveis diante da pressão exercida pelas construtoras. (Figura 2)



Figura 2: Condomínios de apartamentos destinados à classe média construídos no Bairro Jabutiana em Aracaju (SE)

Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

¹⁷ A Câmara Municipal de Aracaju aprovou no dia 06/12/2012 indicação que corrige a nomenclatura do bairro Aruana que será chamado daqui por diante de Aruanda.

No contexto da RMA, juntam-se a essas áreas descritas anteriormente, a região do Complexo Taíçoca¹⁸, em Nossa Senhora do Socorro, e o bairro Rosa Elze em São Cristóvão, que vêm recebendo em maior número os empreendimentos do PMCMV na região.

Um bom exemplo dessa estratégia articulada pelo Estado, por meio das prefeituras que integram a região metropolitana e subordinada à lógica da financeirização imobiliária que busca aglomerar valor as terras especuladas, é a construção do Residencial Vila Vitória, localizado na Avenida Marechal Rondon, via de acesso entre a cidade de Aracaju e o campus da Universidade Federal de Sergipe, em São Cristóvão, composto por 407 unidades habitacionais, entre casas e apartamentos e entregues aos moradores em 2004. (Figura 3)



Figura 3: Residencial Vila Vitória, na época da sua construção em 2004.
Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2004.

Esse empreendimento, construído pelo PAR teve como objetivo valorizar as áreas de propriedade de várias construtoras no Bairro Jabutiana, servindo de

¹⁸ Área em Nossa Senhora do Socorro (SE) formado pela junção de conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e CEHOP/SE, com objetivo de formar uma cidade industrial a partir da instalação de um Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro.

instrumento do capital especulativo e financeiro, via política de habitação, abrindo frente para a sua ocupação e revalorização via capital imobiliário.

Outros conjuntos foram construídos por esse programa, totalizando segundo a CEF, 6.866 unidades habitacionais até 2008 em Aracaju (SE). É importante salientar que esses conjuntos estão localizados em áreas distantes da zona urbana mais consolidada, posto que esses espaços já estavam ocupados pela ação especulativa do capital e suas unidades habitacionais foram destinadas a classes de renda de 03 a 06 salários mínimos. Segundo Carvalho, L. (2013):

Os conjuntos do PAR foram construídos predominantemente na região Sul e Sudeste do município de Aracaju, onde já existiam habitações produzidas pelo Governo do Estado, locais destinados à segregação das classes menos abastadas. Além destes bairros, vão ser construídos conjuntos em áreas completamente desarticuladas a malha urbana consolidada, na Zona de Expansão do município. (CARVALHO, L., 2013, p.148)

No caso de Nossa Senhora do Socorro, o PAR construiu 1.245 unidades habitacionais (2012), todas em áreas próximas à zona de integração metropolitana, na região do complexo Taiçoca, nas proximidades dos conjuntos Marcos Freire I e II. Já em São Cristóvão, não foram construídas unidades habitacionais nessa modalidade.

Em 2009 foi lançado o PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) e o Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos ampliados para financiamentos da habitação. Embora para Naime (2010) esses programas tenham sido resultados de um processo de luta dos trabalhadores e movimentos sociais urbanos, a construção aqui proposta contrapõe-se a essa análise. É preciso entender esses programas a partir dos resultados alcançados atingidos pelo setor imobiliário, o qual alçou via financeirização um certo boom imobiliário no país, especialmente a partir de 2000, com a estabilização da economia e diminuição das taxas de juros, causando uma alta no preço dos imóveis e evidenciando mais uma vez o problema da moradia no Brasil.

Assim, a crise de 2008¹⁹ tem como resposta do Estado a adoção de ação política de caráter anticíclica, visando *a priori* controlar os problemas decorrentes da crise,

¹⁹ A crise financeira de 2008 foi a maior da história do capitalismo desde a grande depressão de 1929. Começou nos Estados Unidos após o colapso da bolha especulativa no mercado imobiliário, alimentada pela enorme expansão de crédito bancário e potencializada pelo uso de novos instrumentos financeiros, a crise financeira se espalhou pelo mundo todo em poucos meses. O evento detonador da crise foi a falência do banco de investimento Lehman Brothers no dia 15 de setembro de 2008, após a recusa do Federal Reserve (Fed, Banco Central americano) em socorrer a instituição. Essa atitude do Fed teve um impacto

evitando o retorno de capitais para o epicentro da própria crise, os EUA. Esses programas, portanto, embora tenham sido construídos dentro de um discurso de respostas aos problemas estruturais brasileiros, dentre eles o déficit habitacional, serviram primeiramente de lastro ao capital fictício, que então passou a fluir com mais intensidade para o país em busca de promessas do setor imobiliário.

Para habitação, o PAC direcionou uma parte do programa focando na política habitacional, chamada PAC habitação. A área tem como objetivo diminuir o déficit de moradias e aquecer o setor de construção civil. O setor destinou pelo PAC 2 cerca de 279 bilhões de reais distribuídos em 3 partes, segundo portal oficial do governo:

- Urbanização de assentamentos precários, como favelas. Investimento de 30,5 bilhões de reais;

- Programa Minha Casa Minha Vida. 72,5 bilhões de reais;

- Financiamento Habitacional realizado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Serão investidos 176 bilhões de reais;

O funcionamento do Programa Minha Casa Minha Vida, até 2014, foi subdividido em três faixas de renda. A faixa 1, que inclui famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos e funciona da seguinte forma segundo a cartilha do programa: a União aloca recursos por área do território nacional e solicita apresentação de projetos; os estados e municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicam famílias para seleção, utilizando as informações do cadastro único.

As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente. Após análise simplificada, a Caixa Econômica Federal contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza o seu desligamento.

Para as famílias de renda de até 3 salários mínimos não há pagamento de entrada na compra do imóvel nem da obra e também é subsidiada de forma integral pelo governo a isenção do seguro. Já para os outros grupos de 3 a 10 salários mínimos, atendidos na faixa 2 e 3 do programa, o pagamento de entrada pela compra do imóvel é

tremendo sobre o estado de confiança dos mercados financeiros, rompendo a convenção dominante de que a autoridade monetária norte-americana iria socorrer todas as instituições financeiras afetadas pelo estouro da bolha especulativa no mercado imobiliário. (OUREIRO, 2011)

opcional. O prazo máximo de financiamento é de 30 anos e há um pagamento menor durante a obra em função da renda.

Nesse mesmo grupo, também há subdivisões. Quanto menor a renda do comprador, mais parcelas do financiamento dele serão cobertas pelo Fundo Garantidor da Habitação. Não serão aceitos quem já possui casa própria ou financiamento habitacional, ou quem tenha sido contemplado anteriormente por algum programa de habitação social do governo.

Segundo dados do Ministério das Cidades (BRASIL, 2013), o Programa Minha Casa Minha Vida já contratou, desde seu período de existência, a construção de 3,2 milhões de moradias. Destas, mais de 1,4 milhões já foram entregues e, deste total, o governo Lula (2003-2010) entregou cerca de 700 mil unidades. Entretanto, esses números esbarraram na constatação de que a construção de moradia no Brasil funciona como uma solução para as crises estruturais do capital, submetendo-se à lógica de reprodução e do lucro por parte do capital especulativo imobiliário, constatado pela perenidade do déficit habitacional no país.

O Programa Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009, entregou na RMA de 2009 a 2014, de acordo com o Ministério das Cidades (Brasil, 2016), gestor do programa, um total de 36.209 unidades habitacionais, sendo 20.693 unidades em Aracaju, 2.345 na Barra dos Coqueiros, 3.113 em Nossa Senhora do Socorro e 10.112 no município de São Cristóvão.

Na faixa 01, destinada a atender a classe com rendimento de até 3 salários mínimos, o PMCMV, nesse mesmo período de 2009-2014, entregou na região 2.504 unidades habitacionais. Deste total, 1.262 unidades foram construídas por construtoras na modalidade FAR empresas em Aracaju e usadas pela prefeitura como forma de resolver conflitos ou retirar moradores de áreas públicas ocupadas. Juntam-se a esse número, 369 unidades habitacionais construídas em São Cristóvão, também pelo FAR empresas sendo que as demais unidades 873 foram construídas por entidades sociais distribuídas em São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros.

As ações destinadas à provisão de habitação para as camadas sociais desprovidas da capacidade de financiar moradias na RMA, podem ser colocadas mediante o implemento dos programas de acesso a moradias de interesses sociais e foram expressas pelas obras de intervenção urbana, promovidas pelo Programa Habitar Brasil /BID, do Ministério das Cidades, com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento, que tinha como objetivo realizar intervenções em assentamentos

subnormais. O programa é composto por dois subprogramas: O DI- Desenvolvimento Institucional- e os recursos para as intervenções físicas estratégicas, conhecidos como Urbanização Para Assentamentos Subnormais (UAS).

Com o subprograma DI, em 2001, a prefeitura de Aracaju e também as prefeituras de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros elaboraram o PEMAS – Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais, detectando áreas de ocupações subnormais.

Feito o diagnóstico, ações de captação de recursos foram desencadeadas. As prefeituras de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro detectaram áreas de assentamento subnormais e executaram algumas ações com financiamento do Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários e o Programa Moradia Cidadã. (Planos Estratégicos Municipais, 2014)

No Programa Moradia Cidadã, a prefeitura de Aracaju promoveu até 2014 a urbanização da ocupação do Bairro Coroa do Meio, removendo 600 moradias subnormais e construindo 652 unidades habitacionais. Esse programa teve continuidade com a construção de 1.900 unidades habitacionais na urbanização do Bairro Santa Maria, zona de integração metropolitana Aracaju/São Cristóvão, e também 600 casas na urbanização do Coqueiral, no Bairro Porto Dantas; 410 unidades habitacionais foram entregues no bairro Lamarão, no residencial Vitória da Resistência, próximo à ponte que liga Aracaju a Nossa Senhora do Socorro, às margens do Rio do Sal. (Figura 4)



Figura 4: Construção em 2013 do Residencial Vitória da Resistência no Bairro Lamarão, em Aracaju (SE)

Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2016.

Outra ação importante foi a criação do Bairro 17 de Março, também em Aracaju, criado em 2011. Esse bairro reesultou da implantação da política de habitação do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), tendo até 2014 entregue 2.562 imóveis, entre casas e apartamentos. A sua primeira etapa priorizou as famílias que viviam em áreas de risco, espalhadas por diversas localidades da cidade. Apesar de contar com uma infraestrutura básica, o bairro apresenta uma série de problemas na gerência do processo pós- ocupação, além do atraso da conclusão das obras que pretende ao final assentar 25 mil pessoas. (Figura 5)



Figura 5: Casas construídas na primeira etapa no Bairro 17 de Março, em 2010, para abrigar moradores removidos do Morro do Avião, no Bairro Santa Maria, em Aracaju. Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2010.

Em Nossa Senhora do Socorro, foram construídas até 2014 pelo PURIAP (Plano de Habitação Imediata Para Áreas Precárias) 263 unidades habitacionais e pelo FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, 250 unidades habitacionais no Loteamento Piabeta, para o reassentamento das famílias da invasão do Rio do Sal, totalizando 513 unidades habitacionais.

O município de São Cristóvão se insere nessa nova realidade considerando a sua característica mais marcante, o parcelamento do solo, com presença de loteamentos irregulares e a atuação do estado na regularização e construção de conjuntos

habitacionais. Devido a esse parcelamento, foram construídas até 2014, apenas 210 unidades habitacionais, pelo programa Habitar Brasil. Assim como Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, o município de São Cristóvão também está inserido no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, entretanto até o momento não houve a efetivação de projetos. (Quadro 2)

Quadro 2- Região Metropolitana de Aracaju: Unidades habitacionais de interesse social construídas de 2000-2014

Municípios	Total de unidades	Localização	Programas
Aracaju	5524	Bairro Coroa do Meio, Bairro Santa Maria, Porto Dantas (Coqueiral e Bairro 17 de Março e Bairro Lamarão	Programa Moradia Cidadã/PAC
Barra dos Coqueiros	-	-	-
Nossa S. do Socorro	513	Loteamento Piabeta	PURIAP
São Cristóvão	210	Bairro Rosa Elze	Projeto Habitar Brasil
TOTAL	6247		

Fonte: Prefeitura de Aracaju, Prefeitura de Barra dos Coqueiros, Prefeitura de Nossa Senhora do Socorro e Prefeitura de São Cristóvão, 2017.

Em relação a esse programa, o município Barra dos Coqueiros apresenta uma realidade bastante diferenciada, pois durante muito tempo foi local de residência de pescadores, cocoicultores, pequenos produtores rurais com população, na sua maioria de baixa renda, sendo que as áreas de ocupação, em forma de loteamento aparecem a partir de 1982.

Mesmo com essas características, que incluem a fragilidade ambiental, já que o município é territorialmente pequeno, com a presença de manguezal na zona oeste, acompanhando a margem do Rio Pomonga, constituída em uma área de preservação ambiental permanente, o município não deixou de sofrer a ação da COHAB/SE, que em 1992 construiu o conjunto Prisco Viana com 866 unidades.

Na atualidade, o Estado e o capital, principais agentes produtores do espaço urbano, imprimem nesse município novas feições espaciais que favorecem o modelo capitalista do mercado condicionante da produção do espaço metropolitano segregador.

Um exemplo marcante dessa ação são os condomínios fechados de casa e mansões que proliferam no litoral da RMA, especialmente na costa do município da

Barra dos Coqueiros, área de fragilidade ecológica, mas dominada pela ação do capital e seus agentes financeiros imobiliários, materializado pela construção e domínio do espaço por grandes empreendimentos imobiliários. (Figura 6)



Figura 6: Condomínio Thai, empreendimento de luxo na costa do município da Barra dos Coqueiros - SE

Fonte: Raniel Cardoso, 2016.

A característica mais forte deste município é, portanto, a presença do capital financeiro imobiliário, estrangeiro e nacional, que vem sistematicamente ocupando a área, com empreendimento de luxo, em detrimento das unidades habitacionais financiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida e nenhuma ação de garantia de habitação popular como direito da população.

Os conflitos são emergentes e a inserção do município no PRODETUR I e PRODETUR II, Programa de Desenvolvimento do Turismo, que trabalha com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável da atividade turística de forma planejada e sistêmica, vem suscitando vários debates em torno do papel do município na integração e desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju.

Tudo isso nos leva a compreender que as políticas habitacionais, implantadas ao longo da história, estiveram sempre comprometidas de forma majoritária com a produção habitacional ligada a programas de financiamentos, o que implica em uma relação estreita com o Estado, como agente centralizador destas políticas e as

instituições financeiras, evidenciadas pelos agentes construtores e os interesses do capital imobiliário, privilegiando as camadas sociais mais abastadas, em detrimento dos mais pobres.

Desse modo, tanto o BNH quanto o PAR e o PMCMV foram alicerçados como alternativas de solucionar problemas econômicos conjunturais. Conforme afirma Bolaffi (1982), quando a conjuntura econômica tende a se inverter, as preocupações com as condições de habitação das camadas populares vão sendo esquecidas. A diferença entre os dois momentos é apenas contextual e não estrutural já que os objetivos de ambas era servir à lógica do capital mundial, a sua reprodução e a superação de crises.

Os mecanismos que ocasionaram o fracasso dessas políticas foram diferentes. No caso do BNH, seu substituto foi a industrialização promovida por meio da produção de bens duráveis, especialmente a indústria automobilista. No que diz respeito ao PAR e o PMCMV, estes indicam que sucumbirão diante do esgotamento de sua função enquanto alternativa e medidas anticíclicas diante da crise mundial do capital.

Por outro lado, temos como resultado desse processo, grande parte da população brasileira que continua sem acesso à moradia e não é atendida pelos programas de financiamento de habitação, resultante de uma política que sempre repete interesses ligados à movimentação da economia e da indústria de construção, mantendo o poder do Estado.

Embora nos últimos anos tenha havido tentativas de descentralizar as políticas de habitação urbana, com um modelo ambíguo de ampliação de competências e atribuições municipais, como no caso do PAC e do Minha Casa Minha Vida, isso provocou com mais força a periferização das populações mais pobres, sejam elas isoladas em favelas ou loteamentos irregulares, sejam aquelas de renda um pouco superior, que passam a viver nos conjuntos habitacionais segregados socioespacialmente.

As políticas construídas nas últimas décadas, em especial a partir de 1964, com influência dos direcionamentos impostos pela SUDENE, que culminaram na construção de uma rede de conjuntos habitacionais, financiados pelo sistema BNH/SFH, ocasionaram a expansão urbana para áreas distantes da cidade, avançando para os municípios vizinhos e, conseqüentemente, subordinando as relações sociais já configuradas por mudanças de ordem econômica, industrial e social.

Por outro lado, toda política de habitação, bem como a atuação do capital na produção de habitação, responde a uma lógica de reprodução marcada pela

transformação do Sistema Financeiro Brasileiro visando sua integração aos movimentos da economia mundializada. Sendo assim, a convergência entre o capital financeiro e capital imobiliário é parte relevante na compreensão das mudanças evidenciadas no setor de acesso à habitação nos últimos anos, sendo esse movimento parte integrante das mudanças estruturais do capitalismo.

Apresentado este contexto geral de formação socioespacial metropolitana, especialmente no que diz respeito à estruturação promovida pelo Estado nas últimas décadas, torna-se importante identificar e analisar essas ações por intermédio de um detalhamento e espacialização dos empreendimentos habitacionais construídos pelo agentes financeiros imobiliários via políticas de habitação do Estado e seus impactos na expansão urbana de Aracaju e a sua formação metropolitana.

Desse modo, a análise aqui proposta evidencia que por intermédio do Estado, o processo de produção da Região Metropolitana de Aracaju, como resultado da expansão urbana de Aracaju, reflete as condições, problemas e contradições entre a produção desse espaço e o consumo coletivo de habitação, apontando para um profundo processo de fragmentação e segregação socioespacial, reproduzido através de uma periferação da população com forte indícios de uma separação nas condições sociais da população que habita nas periferia da região.

Como bem afirma Santos, N., (2016) a segregação socioespacial característica do espaço urbano capitalista, bem como a produção deste espaço ocorre de modo desigual. Sendo assim, as melhores terras na RMA sempre formam destinadas à população com renda elevada, visto que elas podem pagar para morar próximo às melhores escolas e aos melhores hospitais, ao shopping center ou ainda próximo ao mar.

Diante desse processo em curso, procuraremos no capítulo seguinte identificar essa ação com a caracterização, localização e análise dos empreendimentos imobiliários construídos pela política da habitação do Estado na RMA, via financeirização imobiliário, inseridos nesse contexto histórico de formação territorial urbana já apresentada, a partir dos seguintes eixos: 1-Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOOCOP/BASE; 2-Empreendimentos habitacionais construídos pelo PAR e pelo PMCMV.

A análise a seguir pretende vincular o entendimento de que a ação do Estado e do capital, na construção desses empreendimentos, produz uma região metropolitana segregada com determinações impostas pelas suas estratégias de reprodução, provocando uma diferenciação das condições de vida das populações nesses espaços e

sua interligação ao espaço regional metropolitano, bem como suas características particulares, separando as pessoas por sua condição de classe e estruturando, via Estado, as condições necessárias para a circulação do capital.

CAPÍTULO 02

Estado e Capital: A Produção Habitacional no Espaço Urbano Regional de Aracaju (SE)

A democratização da produção de novas moradias e do acesso à moradia legal e à cidade com todos seus serviços e infraestrutura exige a superação de dois grandes obstáculos – terra urbanizada e financiamento – que, durante toda a história da urbanização brasileira, foram insumos proibidos para a maior parte da população. (MARICATO, 1979)

Os maiores empreendimentos imobiliários são capazes de produzir profundas mudanças socioespaciais. Sua instalação necessita de negociação com órgãos públicos, associações de bairros e comerciantes a fim de viabilizar as atratividades para os compradores ou ainda quando consolidados por uma ação do Estado, por meio da construção de um grande núcleo habitacional, os impactos que podem causar pelo aumento de fluxo de pessoas e veículos, da demanda por transporte público, por saneamento, por saúde, por lazer, escolas, coleta de lixo, entre outros, são consequências comuns no quadro histórico do crescimento urbano nas cidades brasileiras.

Segundo Botelho (2012):

Grandes operações de rearranjo urbanístico são levadas a cabo pelo Estado, atendendo a interesses privados ligados ao capital monopolista, com a finalidade de criar novos espaços que sirvam à lógica da reprodução capitalista. A desregulamentação crescente do mercado, um dos pilares do credo neoliberal hegemônico nas políticas econômicas das últimas décadas, tem, por sua vez, sua contraparte espacial: a dispersão do espaço construído, a proliferação de áreas cercadas e de acesso restrito, a segregação dos mais pobres em áreas distantes dos centros de produção, consumo e lazer. (BOTELHO, p. 298)

Os empreendimentos habitacionais consolidados na RMA, como foi o caso dos grandes conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE, entre os anos de 1968 a 2002, constituíram-se em um processo complexo não apenas de construção de casas, mas de dotação de alguma infraestrutura básica, que garantiria posteriormente a formação de um espaço capaz de proporcionar a criação de novos espaços para habitação e, conseqüentemente, a produção e expansão das áreas urbanas de forma desigual, fragmentada e ao mesmo tempo, articulada ao contexto regional.

Já a segunda fase da política habitacional, de 2002 a 2014, é caracterizada pela ação do Estado voltada à financeirização do acesso à moradia para a classe média ascendente, desenvolvida por meio do PAR e do Programa Minha Casa Minha Vida, que juntos sedimentaram a ação de produção do espaço pelo capital, ditando os interesses e determinando a lógica da região, marcada pela periferização e reproduzindo a segregação socioespacial em espaços muitas vezes já segregados. Portanto, comungando com as ideias de Lefebvre (2000) de que o crescimento do capital financeiro na produção habitacional contribui para o aumento do poder dos empreendedores imobiliários, bancos, construtoras, incorporadoras, aumentando seu poder sobre o solo urbano, mas também aumenta o poder triádico de homogeneização²⁰, fragmentação²¹ e hierarquização²² do espaço.

As ações voltadas para atender à necessidade de moradia da população mais pobre e desprovida de capacidade de crédito bancário, ficam submetidas aos Programas de Habitação de Interesse Social, que construíram casas prioritariamente para pessoas que ocupavam áreas de risco ambiental ou áreas de interesse das prefeituras municipais e do governo do estado em desocupá-las, tomando a decisão de remover os moradores para construir obras de acesso ou uso geral das cidades dentro do processo de integração regional.

A construção desses conjuntos habitacionais, em seus diversos programas e tempo, teve como consequência a dinamização dos fluxos urbanos da região, sua expansão urbana e consequentemente a sua homogeneização, fragmentação e segregação. Logo, torna-se interessante para a compreensão do problema, entender como esses conjuntos habitacionais foram distribuídos em Aracaju e seus municípios vizinhos, analisando os interesses do Estado e do capital e como essa produção habitacional impactou e promoveu a produção da própria RMA.

²⁰ Para o autor o sentido de homogeneização diz respeito à repetição monótona de elementos no espaço, criando um consumo repetitivo das coisas no espaço e do espaço; são exemplos dessa realidade as vias expressas, as rodovias, a verticalização das cidades, os empreendimentos habitacionais horizontais de casas unifamiliares. Esses espaços servem de lócus para a ligação das relações mundializadas, uma vez que estabelecem pontos centrais (fortes) e as bases mais periféricas (frágeis).

²¹ Segundo o mesmo autor, a fragmentação se refere à lógica de separação do espaço de acordo com a sua função no espaço: áreas de lazer, áreas de compras, áreas de produção, áreas de consumo. Assim, essa fragmentação é um instrumento usado pelo Estado para separar e assim controlar o espaço, de acordo com os interesses políticos e capitalistas vigentes, transformando membros da sociedade em indivíduos indiferentes entre si, unidos em grupo de interesses por vezes contrapostos, isolados por barreiras visíveis ou invisíveis.

²² Os espaços dissociados no homogêneo se hierarquizam, ou seja, representam espaços de uma determinada classe social, espaços residenciais, espaços comerciais, guetos, conjuntos de alto padrão, conjuntos populares, áreas para migrantes, espaços de classe média, espaço de pobre. Para Lefebvre (1980), ocorre a segregação.

Para compreender melhor esse processo, é preciso analisar a produção dessas unidades habitacionais na RMA, no contexto da política de habitação no Brasil e do modelo de Estado já considerado na escala nacional no capítulo anterior, considerando dois grandes momentos nesse processo: 1- Construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE na RMA, 2- Construção de empreendimentos habitacionais pelo PAR e pelo PMCMV.

Essas considerações se fazem necessárias, uma vez que partimos da hipótese de que as ações do Estado, através das políticas de habitação, são usadas pelo capital na lógica de sua reprodução, promovendo a segregação socioespacial nos espaços urbanos, e determinando uma divisão por classe e condição de vida, transformando o acesso à habitação em um produto para essa reprodução, provocando a periferação e a segregação socioespacial na RMA.

2.1-Construção de empreendimentos habitacionais pela COHAB/SE e pela INOCOOP/BASE: A produção da segregação socioespacial na RMA

A primeira fase no processo de produção da Região Metropolitana de Aracaju, na lógica de produção Estado-capital, está diluída no que Diniz (1963) chama de Fase Expansionista²³ da capital e é marcada pela construção de habitação pelo estado na cidade de Aracaju, na periferia e, em seguida, nos municípios vizinhos, o que França (1999) vai classificar mais tarde como um processo fragmentado de metropolização de Aracaju.

Com a inserção do estado de Sergipe na política nacional de desenvolvimento do país na década de 1960, deu-se a exploração de recursos minerais no território sergipano. A transferência da sede regional da PETROBRAS para Aracaju, a criação da Universidade Federal de Sergipe, o estabelecimento de uma política pública nacional de habitação, com a criação do BNH e do Sistema Brasileiro de habitação são condições que explicam o início do processo de construção de conjuntos habitacionais em Aracaju.

A construção dos primeiros conjuntos habitacionais na capital está inserida na **primeira fase** (ROYER, 2009) institucional de atuação do BNH, que segundo a autora vai de 1964 a 1970 (Figura 7). A marca de atuação nessa fase é caracterizada pela

²³ A Fase Expansionista ocorreu a partir do final da década de 1960 quando emergiram justificativas econômicas ou que visavam atender ao crescimento ascendente da população da capital, havendo forte influência do comportamento da política habitacional praticada no país, sob a gerência do BNH de 1964 a 1986 e da CEF de 1986 a 2003.

estruturação das COHABs nos estados, enquanto agentes de construção de moradias, cujo atendimento preferencial estava voltado a famílias com faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos e, do outro lado, de agentes financeiros que atendiam às faixas com situação de renda mais alta; no caso de Aracaju, esse agente era a INOCOOP/BASE.

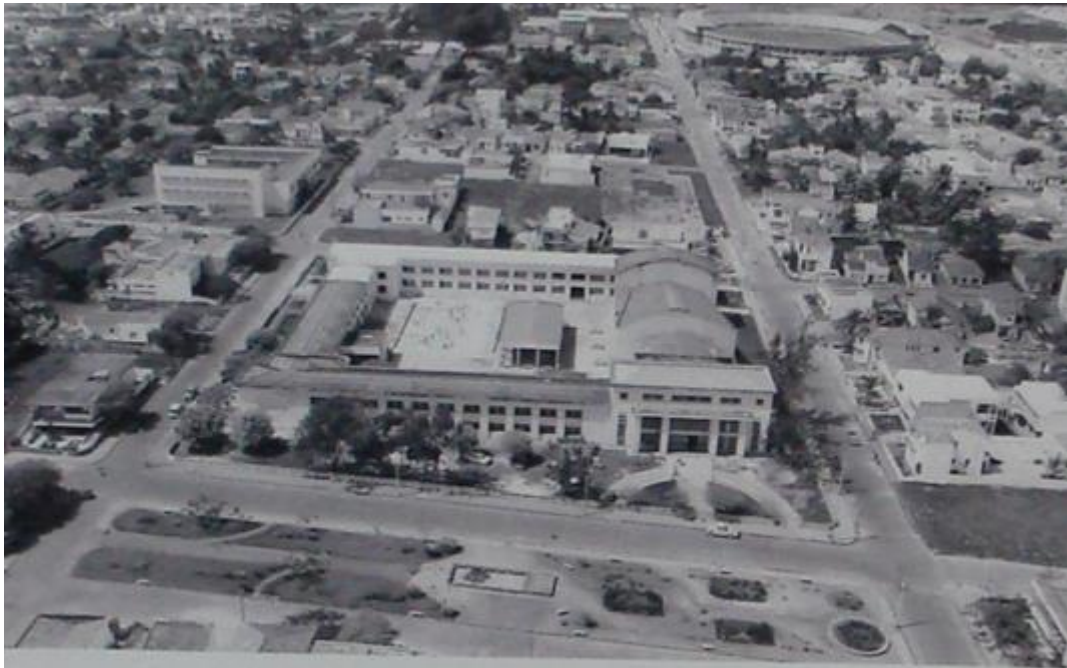


Figura 7: Vista parcial de Aracaju na década de 1960.

Fonte: Arquivo Público de Sergipe - Jornal Gazeta de Sergipe.

Nessa fase, podemos identificar que a construção dos primeiros conjuntos residenciais pela COHAB/SE, na cidade de Aracaju, deu-se entre 1968-1971. Esse tempo histórico é caracterizado pela maior dinamização econômica e crescimento populacional de Aracaju, que passou de 67.539 habitantes em 1950, para 176.296 habitantes em 1970. (FRANÇA, 1999)

A economia local foi impulsionada pela chegada da PETROBRAS e a descoberta de outros minerais no litoral da cidade, atraindo um contingente populacional, gerando uma demanda por moradia e consequente aumento dos aluguéis. Segundo Carvalho, L. (2013):

Outras intervenções públicas no espaço urbano incentivaram as migrações, dentre estas: a criação da Universidade Federal de Sergipe (1968) e do Distrito Industrial de Aracaju (1971), além de várias obras públicas e privadas viabilizadas com incentivos da

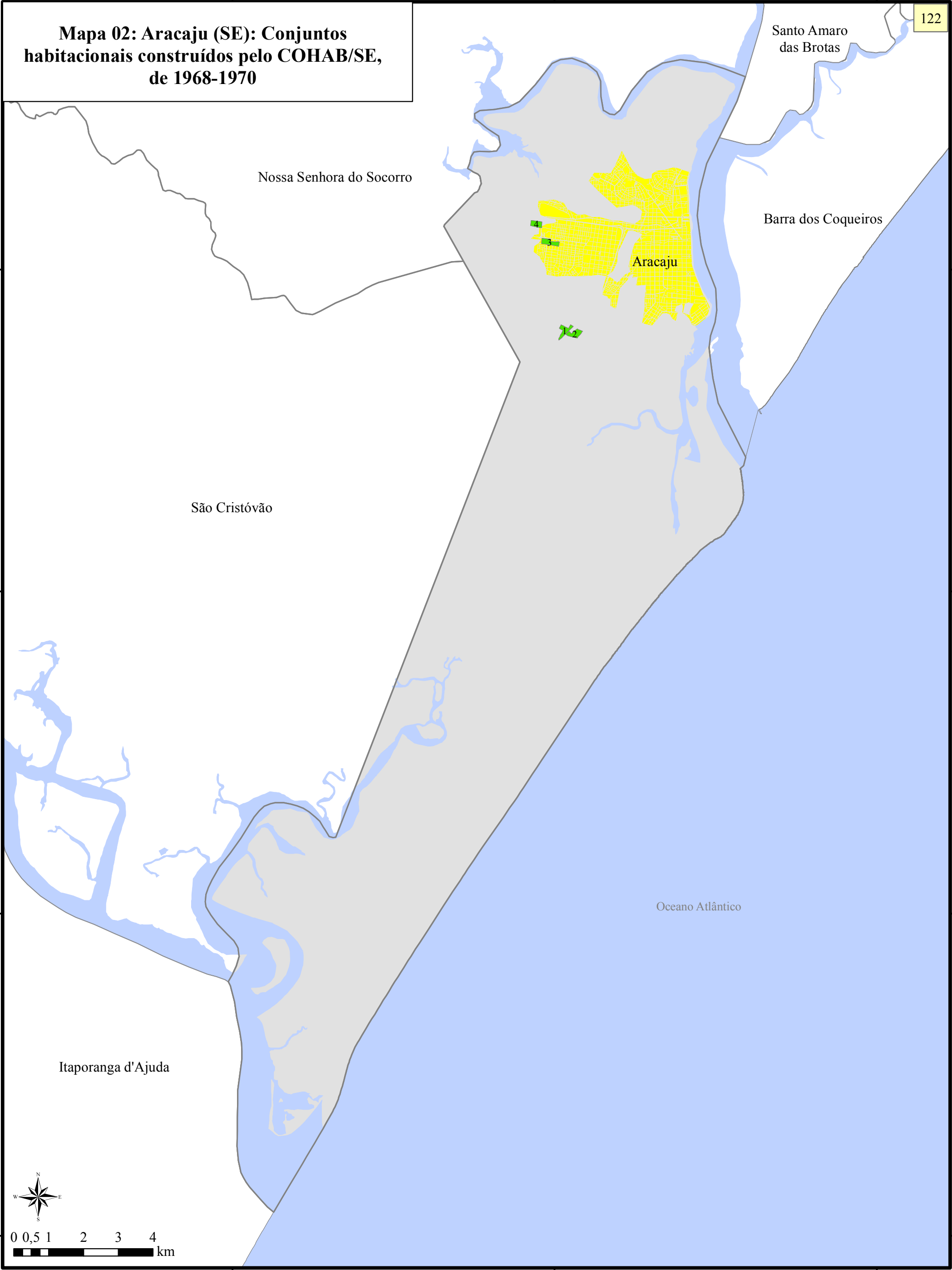
SUDENE, do Banco do Nordeste e do Banco Nacional da Habitação. Com a criação do COHAB/SE, em 1965, a responsabilidade de construir casas para a população com rendimento mensal entre 01 e 5 salários mínimos deixa de ter o setor privado e passa a ter o Estado seu agente principal. (CARVALHO, L., 2013, p. 80).

Segundo França, S. (2016), a descoberta de petróleo em Sergipe em 1963 e a posterior chegada da PETROBRAS no município de Carmópolis, em 1964, distante 47 km da capital, influenciou a construção do espaço urbano de Aracaju, isso porque em 1967 foi instalado em Aracaju o Terminal Marítimo de Carmópolis – TECARMO, que tinha por objetivo escoar a produção de petróleo do município. Esse fato dinamizou ainda mais a economia da cidade, atraindo para ela uma parcela de trabalhadores, com elevada condição social e econômica, o que aumentou a valorização do solo na parte sul da cidade de Aracaju.

Ribeiro, N. (1989) aponta ainda que a transferência da Sede Administrativa Regional da Petrobrás do Nordeste, de Maceió (AL) para Aracaju, ocorrida em 1970, contribuiu para a sua expansão urbana, uma vez que significou a chegada de vultosos investimentos, além de toda uma estrutura que se montou voltada a atender seus funcionários transferidos e todo o setor econômico que se movimentou e surgiu para atender a essa demanda.

Aracaju, no sentido da produção urbana, apresentava-se restrita à região central e adjacências. Os bairros do centro-sul (Centro, São José, 13 de Julho e Salgado Filho) eram ocupados pela população mais rica, enquanto a área mais afastada desse eixo era ocupada pela população pobre.

Foram construídos, nesse momento pela COHAB/SE, os conjuntos residenciais Castelo Branco I e II, dando origem ao Bairro Ponto Novo, próximo a atual Avenida Hermes Fontes. Fora da área mais consolidada de crescimento da cidade, foram construídos também os conjuntos Lourival Batista e Gentil Tavares da Mota, na Zona Oeste da cidade, ao longo da Avenida Osvaldo Aranha- BR-235. (Quadro 3 e Mapa 02)



<div><div></div></div> <div>Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE</div>	<div><div></div></div> <div>Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1960</div>	<div><div></div></div> <div>Hidrografia</div>	<div><div></div></div> <div>1- Castelo Branco I 2- Castelo Branco II 3- Lourival Batista 4- Gentil Tavares da Mota</div>	<div><div></div></div> <div>Mapa da Localização de Aracaju na RMA</div>	<div><div></div></div> <div>Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1960. (DINIZ, 1963). Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
---	--	---	--	---	--

Quadro 3: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Aracaju –SE, 1968-1970

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1968	Castelo Branco I	COHABs	380
1969	Castelo Branco II	COHABs	420
1969	Gentil Tavares da Mota	COHABs	78
1970	Lourival Batista	COHABs	353
Total de Unidade Contratadas no Período			1.172

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999).

Nessa fase, os principais eixos de expansão se davam ao longo das ferrovias, rodovias BR-235 e principais vias. Aracaju apresentava uma mancha urbana marcada pela ocupação rarefeita, pontual e se dava nesses eixos de crescimento em direção ao oeste e sul, denominado por Diniz (1963) como crescimento tentacular.

Segundo Nogueira (2004):

Abre-se uma avenida ligando o Bairro Atalaia a BR-235 (Avenida Heráclito Rollemberg- Av. Pres. Tancredo Neves) e às suas margens, em 1968 e 1969, respectivamente, inauguram-se os conjuntos habitacionais Castelo Branco I (380 casas) e Castelo Branco II (420 casas). Surge também o conjunto Gentil Tavares (78 unidades) na Av. Hermes Fontes. Os investimentos são quase todos direcionados para a área urbana, isto é, para Aracaju, pois que a maioria das cidades do estado não possuía representatividade em termos populacionais, nem em urbanização. (NOGUEIRA, 2004, p. 208)

Ainda segundo Diniz (1963), nesse contexto, a população da cidade se encontrava concentrada na região central, principalmente na margem do Rio Sergipe e chegava até o Salgado Filho, onde já existiam inclusive alguns prédios verticais. Na parte oeste da cidade, já eram encontrados bairros bem consolidados, como o Bairro José Conrado de Araújo e o Bairro Pereira Lobo. Havia, entretanto, espaços vazios com grandes glebas de terra, onde hoje se localizam os bairros Cirurgia, Getúlio Vargas e Suíça.

Nesse sentido, Carvalho, L. (2013) aponta que esses primeiros conjuntos residenciais apresentavam problemas na sua concepção urbanística, dentre eles, o precário acesso a essas localidades. O governo estadual priorizava a construção de

unidades habitacionais em Aracaju e a consequência foi a intensificação das migrações para a capital.

Com a aprovação do Código de Obras, em 1966, Lei nº 13/1966 e da Lei nº 19/1966, de Urbanismo, a cidade foi dividida, de acordo com seus usos, em: Zona Residencial, Comercial e/ou Industrial. Esse instrumento legislativo provocou a intensificação de alguns processos, entre eles, a perda legal do caráter residencial do Centro, que passou a ser considerada uma zona comercial. A intensificação da Zona Sul, especialmente o Bairro Treze de Julho como a área nobre da cidade e a consequente expulsão dos moradores pobres, que ocupavam a localidade antes desse processo de expansão. Juntam-se a isso as obras de aterramento dos alagadiços e mangues nesse bairro, provenientes principalmente da construção do Estádio Lourival Batista, o que ocasionou a valorização do solo e consequente intensificação das infraestruturas promovidas pelo Estado. (figura 8).



Figura 8: Aracaju: O Estádio Lourival Batista rodeado de lagunas e mangues, ao fundo o Centro de Aracaju.

Fonte: Arquivo Público de Sergipe, 1969.

Segundo Loureiro (1983), Aracaju, nessa época, já era um mercado especulativo, pois a COHAB-SE reteve uma área de um milhão de metros quadrados na Atalaia (para futura construção de conjunto de 2.500 unidades), prevenindo-se contra a alta de preços da terra urbana.

Diante da política estabelecida pelo governo federal, e em virtude dos primeiros sinais da crise estrutural do capital, ocorrida entre 1970 e 1980, em meados da década de 1970, o Brasil passou a viver uma profunda desaceleração no ritmo de crescimento do modelo econômico que estava baseado na modernização autoritária das relações capitalistas de produção que o regime militar havia instalado em 1964.

A partir da década de 1970, os esforços dos setores públicos locais são voltados ao desenvolvimento de estudos que culminaram com projetos de políticas públicas dentre as quais, no plano local, podemos destacar: Projetos do Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro, o Terminal Portuário Marítimo, Polo Cloro Químico de Sergipe e a Zona de Processamento para Exportação.

Nesse contexto nacional e de dinâmica do capital, de 1971 a 1974, ocorreu a **segunda fase** institucional da COHABs no Brasil (ROYER, 2009), marcada pela sua mudança de autarquia para empresa pública. A partir dessa mudança, a empresa passou a atuar como um banco de segunda linha, exercendo o controle e a fiscalização das operações sem operar diretamente com o público.

Segundo Royer (2009), parte dessa mudança pode ser entendida como necessidades do BNH de buscar clientes com capacidade de pagamento, visto que o principal programa de habitação popular, o Mercado de Hipotecas²⁴, tinha sido um fracasso, resultando em taxas altíssimas de inadimplência.

Em Aracaju, nesta fase, foram construídos 08 conjuntos residenciais pela COHAB/SE, totalizando 2561 unidades habitacionais, o que significou um aumento de mais de 100% em comparação com o período anterior. (Quadro 4 e Mapa 3)

²⁴ Nesse programa, a construtora e/ou incorporadora assinava um contrato com o BNH, o qual este se comprometia a adquirir os créditos hipotecários obtidos com a venda das unidades habitacionais. Esses recursos seriam o lastro de contrato de empréstimo entre o originador e uma instituição financeira (SCI ou banco). O BNH repassava os recursos, destinados à construção para essa instituição financeira. Finalizada a construção, as dívidas entre o originador e a instituição financeira eram quitadas e o BNH ficava como credor hipotecário do mutuário final, assumindo todo o risco da operação. (ROYER, 2009, p.54)

Quadro 4: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Aracaju – SE – 1971-1974

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1971	Médici I	COHABs	434
1971	Costa e Silva	COHABs	324
1972	José Ramos de Moraes	COHABs	72
1972	Sesquicentenário I	T.P. I	58
1974	Almirante Tamandaré	T.P. II	89
1974	Duque de Caxias	T.P. II	118
1974	Jardim Esperança	T.P. II	144
1974	Jessé Pinto Freire I	T.P. II	82
1974	José Sterembergs	T.P. II	20
1974	Médici II	COHABs	477
1974	Santos Dumont	T.P. II	58
1974	Sesquicentenário II	T.P. II	10
1974	Tiradentes	COHABs	249
Total de Unidade habitacionais no período			2561

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

O conjunto Jardim Esperança, construído em 1974 pela COHAB, impulsionou a construção do Conjunto Inácio Barbosa pela INOCOOP/BASE. Esse conjunto teve uma importância simbólica na ação na configuração da cidade, sendo um marco de divisão entre o sul nobre e o oeste pobre. Ocupado por uma classe média que despontava na cidade, oriunda do setor de serviços especializados e por funcionários públicos federais sua ocupação significou também a configuração espacial de uma determinada classe, servindo de referência como limite estrutural elitizado da zona sul da cidade. (Quadro 5 e Mapa 3)

Quadro 5: Empreendimento construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1971-1974.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1974	Inácio Barbosa	INOCOOP/BASE	465
Total de Unidade Contratadas no período			465

Fonte: FRANÇA (1999).

**Mapa 03: Aracaju (SE): Conjuntos habitacionais
construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE,
de 1971-1974**

127

Nossa Senhora do Socorro

Santo Amaro
das Brotas

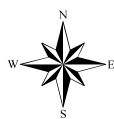
Barra dos Coqueiros

Aracaju





São Cristóvão

Oceano Atlântico

Itaporanga d'Ajuda



0 0,5 1 2 3 4 km

- | | |
|--|--|
|  | Conjuntos Construídos pela COHAB/SE |
|  | Conjuntos construídos pela INOCOOP/BASE |
|  | Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1970 |
|  | Hidrografia |

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1- Sesquicentenário I | 8- José Sterembérgs |
| 2- Almirante Tamandaré | 9- Médici I |
| 3- Costa e Silva | 10- Médici II |
| 4- Duque de Caxias | 11- Santos Dumont |
| 5- Jardim Esperança | 12- Tiradentes |
| 6- Jessé Pinto Freire I | 13- Sesquicentenário II |
| 7- José Ramos de Moraes | 14- Inácio Barbosa |

Mapa da Localização de Aracaju na RMA



Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1970.
Ortofoto/SEPLAG, (1971/1972).
Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre
Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

De 1975 a 1987 iniciou-se **terceira fase** institucional das COHABs (ROYER, 2009), e foi marcada pelo aparecimento de alguns bons resultados da reestruturação da empresa, ocorrida nos anos anteriores. Sendo assim, para ampliar sua possibilidade de lucro, as COHABs passaram a partir de 1976, a atender também a faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos, e boa parte dos seus financiamentos passou a se situar nas faixas de 4 a 5 salários mínimos (ROYER, 2009, p.61). Essa fase é marcada pelos lançamentos de programas alternativos, como o de Financiamento da construção ou Melhoria de HIS (1977), a reformulação do Programa de Lotes Urbanizados (1978) e o Programa de Erradicação de Sub-habitação (1979).

Esses programas, aliados ao caráter político do estado desenvolvimentista, fizeram com que a partir de 1979, ocorresse o ápice da produção de moradia do BNH no Brasil. Segundo França (1999), a COHAB/SE se tornou a grande propulsora do crescimento urbano de Aracaju, com auge na década de 1980 quando se concentraram 62,65% das unidades construídas por este órgão no estado de Sergipe.

Além disso, segundo Campos(2016):

Una muestra del dinamismo en la producción del espacio se refleja en la “ampliación del número de empresas promotoras y de construcción civil que fueron contratadas por el Estado para cumplir sus objetivos de construcción y promoción inmobiliaria, que pasaron de 18 constructoras y promotoras locales en el año 1970 a 174 empresas constructoras y promotoras que actuaban al final de la década de los 1980”²⁵. Muchas de estas empresas constructoras estaban constituidas por capitales regionales y extranjeros. Es decir, el proceso desencadenado por el Estado, además de posibilitar el crecimiento del capital fijo local, proporcionó el interés de los grandes grupos empresariales del país, como las constructoras y promotoras inmobiliarias: *SEREP - Servicios y emprendimientos Ltda.*, Constructoras *Pelegri* (Pernambuco), *Norberto Odebrecht S.A.* (Bahia), *Santa Barbara* (Minas Gerais), *Queiroz Galvão S.A.* (Pernambuco) y *Andrade Mendonça* (Sergipe-Bahia), que actúan hasta hoy en la ciudad y en la región metropolitana de Aracaju.(CAMPOS, 2016, p.215)

A maior intervenção no espaço urbano de Aracaju, nesta fase, foi a construção de 2.133 unidades habitacionais dos conjuntos Assis Chateaubriand I e II, construídos pelo COHAB/SE. Localizados no extremo noroeste da cidade de Aracaju, divisa com o

²⁵ ESTADO DE SERGIPE, Secretaria de Estado e Planejamento e Instituto de Economia e Pesquisas de Sergipe, 1992.

município de Nossa Senhora do Socorro, esse empreendimento deu origem ao Bairro Bugio, que é composto, em quase sua totalidade, por esses conjuntos e por ocupações precárias em seus arredores. (Figura 9)



Figura 9: Comunidade do Riacho do Cabral, na periferia do Bairro Bugio - Aracaju
Fonte: Mário Jorge em trabalho de campo, 2016.

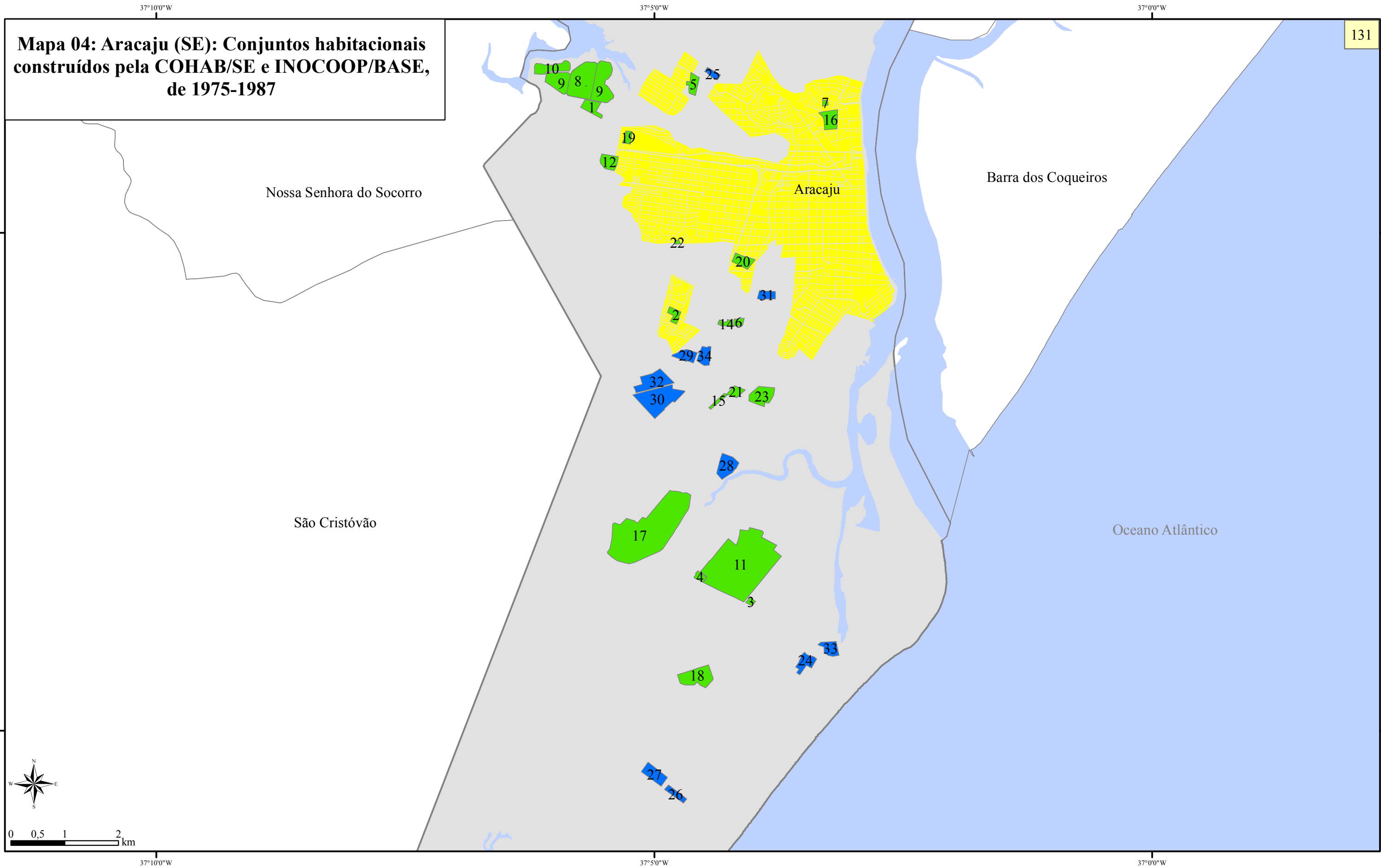
O deslocamento de um contingente grande de pessoas para esses conjuntos, desencadeou a construção de vias de acesso no sentido norte e oeste da cidade, em direção ao município de Nossa Senhora do Socorro, pois a sua localização estava distante da malha urbana consolidada até a década de 1970.

O crescimento expressivo da cidade, nesta fase (1980 a 1987), acabou por atender os interesses do capital imobiliário, que passou a comprar e reservar terrenos dentro da cidade, com o objetivo de fortalecer a especulação, com vistas à valorização dos espaços e consequente aumento do seu valor de uso, o que provocou uma forte divisão socioespacial na RMA. (Quadro 6 e Mapa 4)

Quadro 6: Empreendimentos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Aracaju – 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidades
1975	Conjunto Dom Pedro I	COHABS	481
1977	Jessé Pinto Freire II	T.P. III	3
1977	Jessé Pinto Freire III	T.P. III	126
1977	Loteamento Lênio	T.P. III	13
1977	Princesa Izabel	T.P. III	60
1977	Senador Leite Neto	COHABS	425
1978	Assis Chateaubriand I	COHABS	861
1979	Assis Chateaubriand II	COHABS	1.272
1980	Castelo Branco III	FICAM II	80
1980	Ipes I	FICAM II	101
1980	Santa Tereza	COHABS	554
1981	Alcebíades M. V. Boas	FICAM II	48
1981	João Paulo II	PROFILURB	125
1982	Gov. Augusto Franco	COHABS	4.510
1982	Gov. José Rollemberg Leite	Pequenos Conjuntos	224
1982	José Pinto Freire	FICAM II	30
1982	Parque dos Artistas	FICAM II	33
1982	Parque dos Artistas	FICAM	79
1983	Gov. João Augusto Garcez	FICAM IV	32
1983	Gov. João Augusto Garvez	Pequenos Conjuntos	80
1984	Médice IV	Merc. Hipot.	112
1987	Bugio III	FICAM V	114
1987	Bugio III	FICAM VI	16
1987	Jorn. Orlando Dantas	COHABS	3.000
1987	Jorn. Orlando Dantas	Inst. Prev.	656
1987	Vale do Cotinguiba	PRONHASP	240
1987	Vale do Japarutuba	PRONHASP	144
Total de unidades habitacionais do período			13419

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)



Esse processo de crescimento, segundo Carvalho, L. (2013) foi estruturado com a construção de obras de infraestrutura que colaborou de forma significativa para a expansão além da fronteira aracajuana. Segundo a autora:

A Avenida Tancredo Neves interligou a Zona Sul, a Avenida Beira Mar foi estendida até o bairro Atalaia. Foram construídas a Rodovia dos Náufragos (1979-1982), a rodovia José Sarney (1984-1986), ligando a Zona Sul, área que hoje é denominada de Zona e Expansão. Na porção norte foi pavimentada a avenida Euclides Figueiredo (1981-1982), que permitiu a interligação entre a Zona Oeste e Zona Norte. Na Zona Oeste, desde a construção da UFS, já havia um processo de indução do crescimento para essa área, contribuindo para isso a pavimentação da Avenida João Bebe Água que liga Aracaju ao campus universitário. (CARVALHO, L., 2013, p.97)

Foram construídos neste período grandes conjuntos habitacionais em áreas do extremo sul da cidade. Em 1980, foi construído pela COHAB/SE o conjunto Santa Tereza, originando o Bairro Aeroporto. Em 1982, foi construído o conjunto Augusto Franco, com 4510 unidades habitacionais (figura 10) e, em 1987, o conjunto Jornalista Orlando Dantas, consolidando de vez a ocupação do sul da cidade, com um total de 13419 unidades habitacionais.

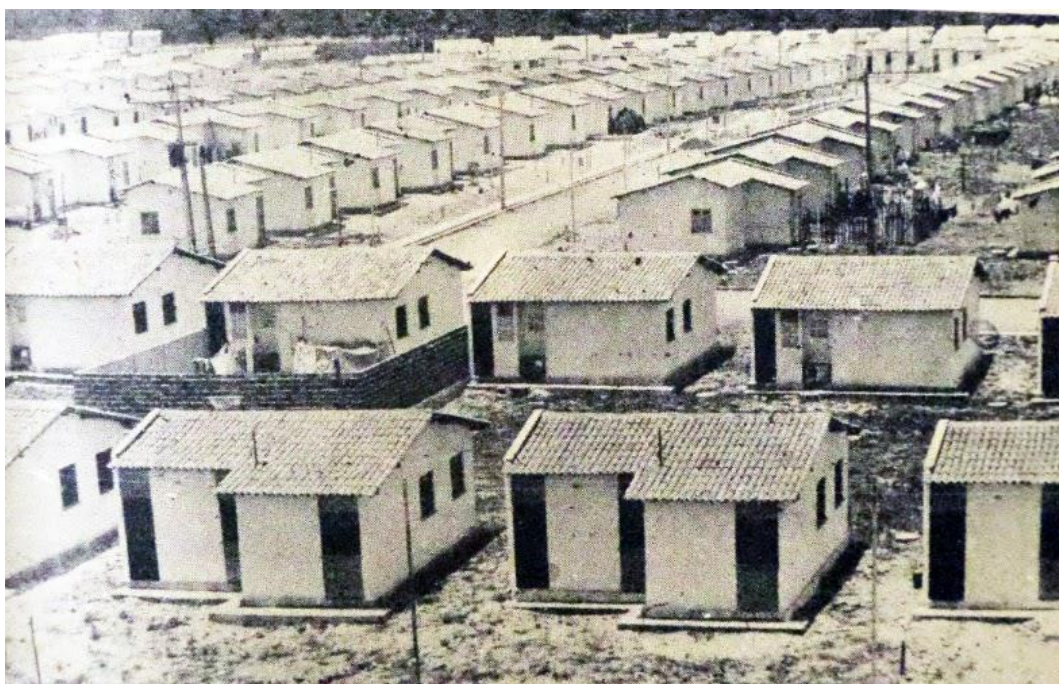


Figura 10: Construção do Conjunto Augusto Franco em 1982.
Fonte: Acervo da CEHOP/SE, 2017.

Intervenções estruturais na península, onde hoje está localizado o bairro Coroa do Meio, foram realizadas pela prefeitura de Aracaju neste período e a obra financiada pelo BNH, sob o nome de Projeto Cura, tinha a marca do arquiteto e urbanista Jaime Lerner.

As obras de urbanização desta área foram divididas em várias etapas. A mais importante foi a construção da Ponte sobre o Rio Sergipe, em 1976, o que possibilitou o acesso à área, à abertura das vias de acesso à Praia da Atalaia e o aterramento do mangue e divisão dos lotes.

De acordo com Machado (1990), esse projeto tinha por objetivo a utilização do espaço para a construção de obras de caráter social, pois os moradores, em sua maioria, eram pescadores. Esse objetivo inicial chocou-se com os dos grandes construtores e especuladores imobiliários que tinham interesses diferentes no uso da área, uma vez que a mesma estava localizada na zona Sul da cidade e poderia ser utilizada como uma extensão do Bairro Treze de Julho. (Figura 11)



Figura 11: Vista da Coroa do Meio em 1976 e em 1988, com a ponte interligando o centro da cidade à Praia de Atalaia, sul da cidade.
Fonte: José Vieira, 1976 e 1988.

Com a construção de residências e em seguida a construção de um grande equipamento comercial e financeiro, o Shopping Riomar, localizado próximo à ponte recém construída, a Coroa do Meio se dinamizou, apresentando um alto crescimento populacional entre 1970 e 1990.

As consequências sociais foram visíveis, especialmente com a ocupação das áreas de manguezal pela população pobre da cidade e pelos moradores locais que não foram assistidos pelas obras de urbanização, as quais nesse momento se rendiam à

especulação imobiliária e à dinâmica de crescimento da cidade, cada vez mais segregada socialmente. (Figura 12)



Figura 12 – Ocupação da Coroa do Meio – Maré do Apicum.
Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 1990.

A construção do Shopping Rio Mar e sua inauguração em 1989 significaram, portanto, a marca contundente de uma ferramenta econômica voltada a atender um estilo de vida e de compras da classe média que aracajuana.. Esse processo não permitia a presença no espaço de uma camada social, que justamente, estabelecia uma notória contradição entre a classe que consumia e aqueles que estavam fora desse processo. Assim, reafirma-se o sentido da materialidade do capital social de consumo, marcado pelas desigualdades nas formas de acesso, inclusive de acesso ao espaço da cidade.

De fato, o caráter privado de ocupação do espaço urbano de Aracaju, nesse momento, se apresentou de forma contundente, especialmente com a construção de unidades habitacionais pelo INOCOOP/BASE, financiada pela Caixa Econômica Federal e pelo capital financeiro imobiliário privado, ocupando os lugares mais nobres e privilegiados da cidade, a exemplo da zona sul.

Neste período, a INOCOOP/BASE construiu na cidade Aracaju 11 conjuntos residenciais, totalizando 3904 unidades habitacionais, todas voltadas aos interesses da

classe média, em locais já privilegiados da cidade ou em áreas da zona sul, já determinada pelo capital como de pertencente à classe média e alta.

Outra característica é a predominância dos apartamentos como tipo de habitação nesses empreendimentos, visando já neste momento, aumentar a intensidade do uso do solo e por outro lado, oferecer aos moradores uma sensação de segurança, mesmo que uma falsa sensação. (Quadro 7 e Mapa 4)

Quadro 7: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1975	Paulo Barreto	INOCOOP/BASE	203
1979	Costa do Sol	INOCOOP/BASE	69
1979	Beira Rio	INOCOOP/BASE	184
1980	Bela Vista	INOCOOP/BASE	140
1980	Sol Nascente	INOCOOP/BASE	687
1980	Juscelino Kubitschek	INOCOOP/BASE	644
1981	Beira Mar I	INOCOOP/BASE	81
1981	Diamante	INOCOOP/BASE	592
1986	Visconde de Maracaju	INOCOOP/BASE	496
1986	Estrela do Mar	INOCOOP/BASE	496
1987	Beira Mar II	INOCOOP/BASE	312
Total de Unidade Contratadas no período			3904

Fonte: FRANÇA (1999).

Diante da tomada de posse do solo da cidade pelo setor imobiliário, os conjuntos habitacionais da COHAB/SE passaram a ser construídos cada vez mais distantes da malha urbana consolidada de Aracaju, o que demandou a construção de vias de acesso, que passaram a interligar o centro ao extremo norte e sul da cidade e assim, o Estado passou então a incentivar o crescimento de Aracaju além dos limites municipais.

Segundo França (1999), a construção de conjuntos habitacionais cada vez mais distantes é explicada de seguinte forma:

Este período é marcado pelo incentivo da expansão urbana além do próprio município. A estocagem de terra em outros municípios, justificada pelo alto valor da terra em Aracaju, foi um mecanismo usado pelo próprio Estado para afastar cada vez mais a população pobre das áreas nobres, além de conter o contingente migratório crescente que chegava a Aracaju. (FRANÇA, 1999, p. 66)

Analisando essa dinâmica Carvalho, L. (2013) pontua que os municípios de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão passaram a ser impactados por uma política habitacional que visava atender a demanda de moradia da capital Aracaju.

Esses municípios, com características ainda rurais e com uma pequena população, passaram a integrar a região metropolitana por meio da Lei 2.572 de 1985, com a finalidade de que pudessem participar dos programas de financiamento de habitação do Governo Federal.

Nossa Senhora do Socorro foi o município, depois de Aracaju, mais impactado por essa política de produção habitacional, com 5005 unidades habitacionais construídas, seguido de São Cristóvão com 3.109 unidades em 01 conjunto construído, o Brigadeiro Eduardo Gomes, localizado na região do Rosa Elze, próximo ao novo campus da UFS.

Os quadros 8 e 9 e os Mapa 5 e 6 demonstram esse processo de expansão com o aumento significativo das unidades habitacionais construídas neste período nos municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, com a produção de uma realidade socioespacial marcada pela transformação das áreas limítrofes dos municípios em verdadeiros espaços de segregação socioespacial, onde foi alocada uma população indesejada na malha urbana elitizada de Aracaju.

Quadro 8: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – Nossa Senhora do Socorro (SE), 1975-1987.

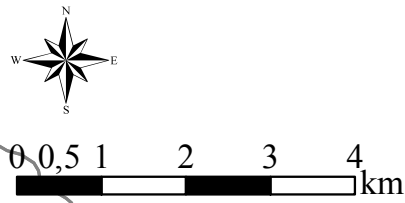
Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1983	Célia Cabral	Peq. Conjuntos	200
1984	Jardim I	Promorar	1000
1985	Célia Cabral II	Peq.conjuntos	197
1885	Mutirão I	Promorar	1000
1986	Gov. João Alves	COHAB	2458
1987	Jardim II	Prohab	150
Total de unidades contratadas no período			5005

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro 9: Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE – São Cristóvão- SE, 1975-1987.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1984	Brig. Eduardo Gomes	COHAB/SE	3.109
Total de unidades contratadas no período			3.109

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)



- 1- Célia Cabral I 4- Jardim II
2- Célia Cabral II 5- Gov. João Alves
3- Jardim I 6- Mutirão

Mancha urbana aproximada de Nossa Senhora do Socorro e Aracaju até 1970. (Ortofo/SEPLAG, 1971/1972).

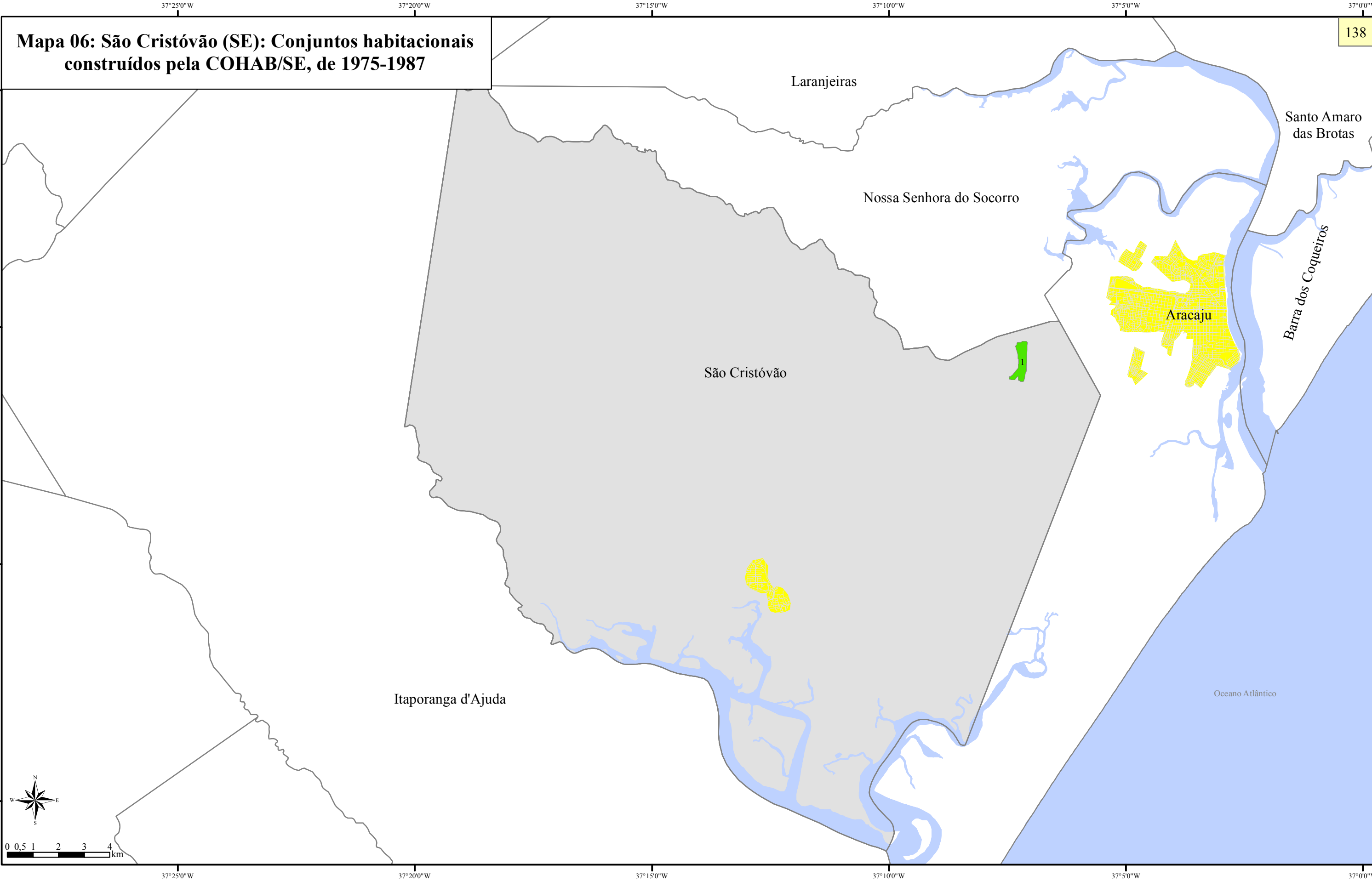
Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.

Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.

Datum Horizontal SIRGAS, 2000.

Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.

Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.



<div><div></div> Conjunto construído pela COHAB/SE, 1975-1987</div> <div><div></div> Mancha urbana aproximada de São Cristóvão e Aracaju até 1970</div> <div><div></div> Hidrografia</div>	1- Conjunto Brig. Eduardo Gomes	<div>Mapa de Localização de São Cristóvão na RMA</div>	Mancha urbana aproximada de São Cristóvão e Aracaju até 1970. (Ortofoto/SEPLAG, 1971/1972). Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.
--	---------------------------------	--	--

Já o espaço do município de Aracaju, passou a ser dominado completamente pelo capital imobiliário, que passou a promover a valorização e elitização do espaço, tendo no Estado o seu melhor agente. A consequência foi a formação de uma região com uma verdadeira franja de pobreza, composta de grandes conjuntos habitacionais, que serviram como atrativo para o surgimento de uma série de assentamentos precários ao longo das vias ou pontes que unem esses núcleos habitacionais a Aracaju e o centro das cidades, causando uma série de problemas sociais e econômicos.

Nesse período, também se tornou expressiva a verticalização em Aracaju. Houve um aumento da densidade demográfica do bairro Treze de Julho (Figura 13), com o surgimento dos edifícios com mais de dez andares, a busca de ocupação de áreas próximas ao rio Sergipe ao sul e, o monopólio quase que total das grandes construtoras e imobiliárias, com o aumento do adensamento urbano do solo. (SOUZA. B., 2009).



Figura 13: Vista do Bairro 13 de Julho no início da década de 1990.

Fonte: Ariovaldo Azevedo Santana, 2016.

Toda essa conjuntura, aliada à política de transformação de Aracaju em um Polo Regional de desenvolvimento, demarcado pela política de desenvolvimento regional, alavancada pelo governo federal através da SUDENE, provocou uma alteração na dinâmica populacional, com o aumento significativo das taxas de variação da população urbana de Aracaju.

Segundo França (1999), no período que compreende 1980 a 1991, de acordo com pesquisa apresentada pelo IBGE, a variação do crescimento da população urbana de Aracaju foi de 39,7%, enquanto que no período anterior de 1970 a 1980, essa variação foi de 60,6%. Essa redução é explicada pelo início do processo de ocupação das cidades na vizinhança de Aracaju, especialmente nos anos que se seguiram, apesar do fato de que em 1986 ter ocorrido a extinção do BNH e a reformulação do Sistema Financeiro de Habitação, demarcando o início de uma nova fase dentro desse modelo de acesso à habitação.

Após 22 anos de existência, o BNH foi extinto pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de dezembro de 1986, do então presidente da República José Sarney, que também transferiu a função de coordenador do SFH para a Caixa Econômica Federal e a de regulador para o Banco Central. A extinção do BNH marcou o contraponto para a análise da expansão e produção da RMA via política de habitação e é caracterizado pelo período de 1988 a 2002, tendo como mote de continuidade de construção de habitação a política de desenvolvimento industrial.

Em Sergipe, a COHAB/SE foi extinta e, em seu lugar, surgiu a CEHOP – Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas, deixando de se dedicar exclusivamente à construção de moradias.

Em Aracaju, o que se observou foi uma diminuição drástica do número de moradias construídas em detrimento de uma tendência forte de periferização da moradia na RMA. Assim, a continuidade de construções dos conjuntos residenciais nos municípios de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro representaram uma forte ação nesse processo.

Foram construídas nesse período, em Aracaju, 3.893 unidades habitacionais pela CEHOP/SE, espalhadas por diversas localidades, mas com duas tendências: a construção de conjuntos menores, próximos a conjuntos maiores já construídos e uma continuidade na ocupação do extremo sul da cidade. (Quadro 10)

Quadro 10: Empreendimentos construídos pela CEHOP/SE em Aracaju, 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1989	Cerâmica II	PROHAP	64
1989	Cerâmica II	PROHAP	80
1989	Mar azul	PROHAP	400
1990	Cerâmica	FICAM VII	102
1993	Santa Lúcia	PROHAP	738
1999	Conjunto padre Pedro I	HABITAR/BRA SIL	1615
1999	Conjunto padre Pedro II	HABITAR/BRA SIL	362
1999	Conjunto padre Pedro III	HABITAR/BRA SIL	166
1999	Conjunto padre Pedro IV	HABITAR/BRA SIL	80
2000	Terra dura I	Gov. do estado	15
2001	Terra dura II	Gov. do estado	80
2001	Terra dura II	Gov. do estado	20
2002	Terra dura II	Gov. do estado	70
2002	Terra dura II	Gov. do estado	101
Total de unidade			3.893

Fonte: FRANÇA (2006)

Já a INOCOOP/BASE, que encerrou suas atividades no final da década 1990, construiu neste período 2.944 apartamentos, sendo a maioria dos empreendimentos na zona sul da cidade. O Sistema de financiamento da INOCOOP/BASE e a destinação dos seus imóveis voltados à classe de maior poder aquisitivo, se fortalecem frente à diminuição da capacidade de produção do Estado, aliados à localização dos imóveis em áreas valorizadas dentro da malha urbana de Aracaju. (Quadro 11)

Quadro 11: Empreendimentos construídos pela INOCOOP/BASE em Aracaju, 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de unidade
1989	Villas de Portugal	INOCOOP/BASE	280
1989	Mar do Caribe	INOCOOP/BASE	156
1990	Mar Mediterrâneo	INOCOOP/BASE	156
1991	Residencial Recanto Verde	INOCOOP/BASE	224
1991	Amintas Garcez	INOCOOP/BASE	48
1992	Vivendas do Rio Mar	INOCOOP/BASE	184
1992	Moradas do Farol	INOCOOP/BASE	224
1992	Mar Egeu	INOCOOP/BASE	168
1993	Canoas	INOCOOP/BASE	184
1993	Costa Verde	INOCOOP/BASE	192
1994	Manhattan	INOCOOP/BASE	168
1994	Philadelphia	INOCOOP/BASE	192
1995	Praias de Sergipe	INOCOOP/BASE	192
1995	Praias de Nordeste	INOCOOP/BASE	384
1995	Praias do Ceará	INOCOOP/BASE	192
Total de unidades			2944

Fonte: FRANÇA (1999) e dados coletados em trabalho de campo, 2016.

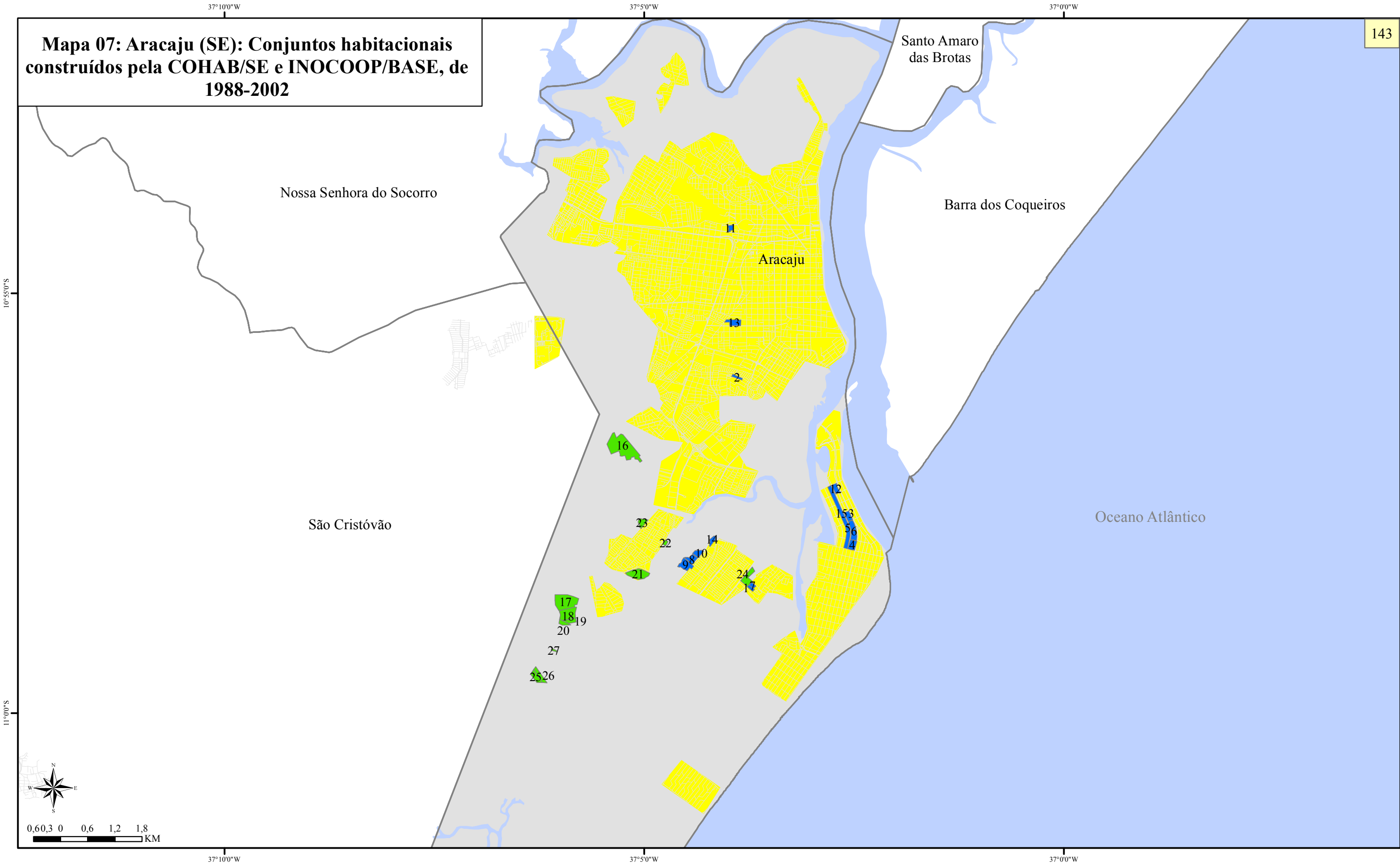
No contexto metropolitano, a CEHOP-SE passou a ser o órgão controlador do ordenamento e crescimento regional e metropolitano. Dessa forma, o Estado passou a exercer, amparado nas Leis 2.960 de 09 de abril de 1991 e 3.591, de janeiro de 1995, o controle total das áreas que foram estocadas, nos municípios que compõem a RMA.

As leis citadas tratam da reestruturação da Administração do estado de Sergipe, reformulando as funções dos órgãos estaduais e determinaram a ação da política habitacional para a RMA.

As consequências foram logo sentidas, tanto que no período de 1991 a 1994, o governo do Estado construiu apenas um conjunto habitacional na cidade de Aracaju, o Santa Lúcia, com recurso do Programa de Habitação Popular.

O Mapa 7 apresenta a mancha urbana e o crescimento aproximado de Aracaju até 1988. Nele, observa-se a direção do processo de urbanização, com a localização dos conjuntos habitacionais construídos pelo COHAB/SE e INOCOOP/BASE entre 1988 a 2002, distantes da mancha urbana central e na direção dos municípios vizinhos.

Mapa 07: Aracaju (SE): Conjuntos habitacionais
construídos pela COHAB/SE e INOCOOP/BASE, de
1988-2002



<div><div></div> Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1988-2002</div> <div><div></div> Conjuntos construídos pela INOCOOP/BASE, 1988-2002</div> <div><div></div> Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1988</div> <div><div></div> Hidrografia</div>	<div>1- Canoas</div> <div>2- Costa Verde</div> <div>3- Manhattan</div> <div>4- Mar do Caribe</div> <div>5- Mar Egeu</div> <div>6- Mar Mediterrâneo</div> <div>7- Moradas do Farol</div> <div>8- Praias do Nordeste</div> <div>9- Praias do Ceará</div> <div>10- Praias de Sergipe</div> <div>11- Villas de Portugal</div> <div>12- Philadelphia</div> <div>13- Amintas Garcez</div> <div>14- Recanto Verde</div> <div>15- Vivendas do Rio Mar</div> <div>16- Santa Lúcia</div> <div>17- Conj. Padre Pedro I</div> <div>18- Conj. Padre Pedro II</div> <div>19- Conj. Padre Pedro III</div> <div>20- Conj. Padre Pedro IV</div> <div>21- Cerâmica</div> <div>22- Cerâmica II B</div> <div>23- Cerâmica II A</div> <div>24- Mar Azul</div> <div>25- Terra Dura II-Etapa2</div> <div>26- Terra Dura I</div> <div>27- Terra Dura II</div>	<div>Mapa de Localização de Aracaju na RMA</div> <div></div>	<div>Mancha urbana aproximada de Aracaju até 1988. (Trama Engenharia, 1995).</div> <div>Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.</div> <div>Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.</div> <div>Datum Horizontal SIRGAS, 2000.</div> <div>Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.</div> <div>Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
--	---	--	---

Já nos municípios de Nossa Senhora do Socorro, o governo estadual construiu 6.555 unidades habitacionais em três empreendimentos diferentes, enquanto que em São Cristóvão apenas 1008 unidades habitacionais foram entregues pelo SEOP/SE.

Os quadros 12, 13 e 14 e os mapas 8, 9 e 10 apresentam os números totais de empreendimentos e unidades habitacionais construídas durante toda essa fase, nos municípios de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros.

Quadro 12: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– São Cristóvão (SE), 1988-2002.

Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1992	Lafayette Coutinho	SEOP/SE	504
1992	Luiz Alves	SEOP/SE	504
Total de Unidades Construídas no período			1008

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro 13: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE– Barra dos Coqueiros (SE), 1988-2002.

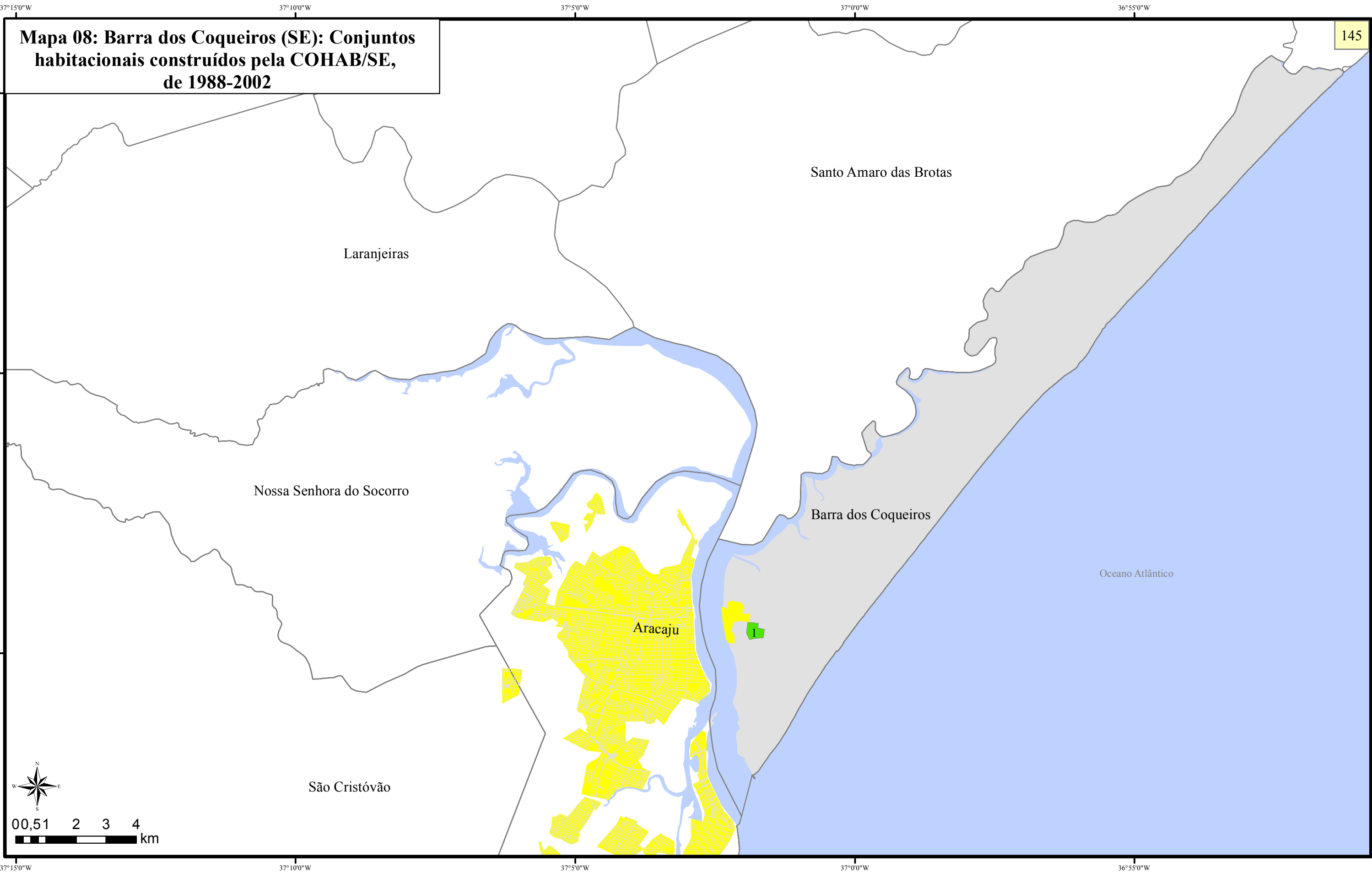
Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1992	Prisco Viana	COHAB/SE	866
Total de Unidades Construídas no período			866

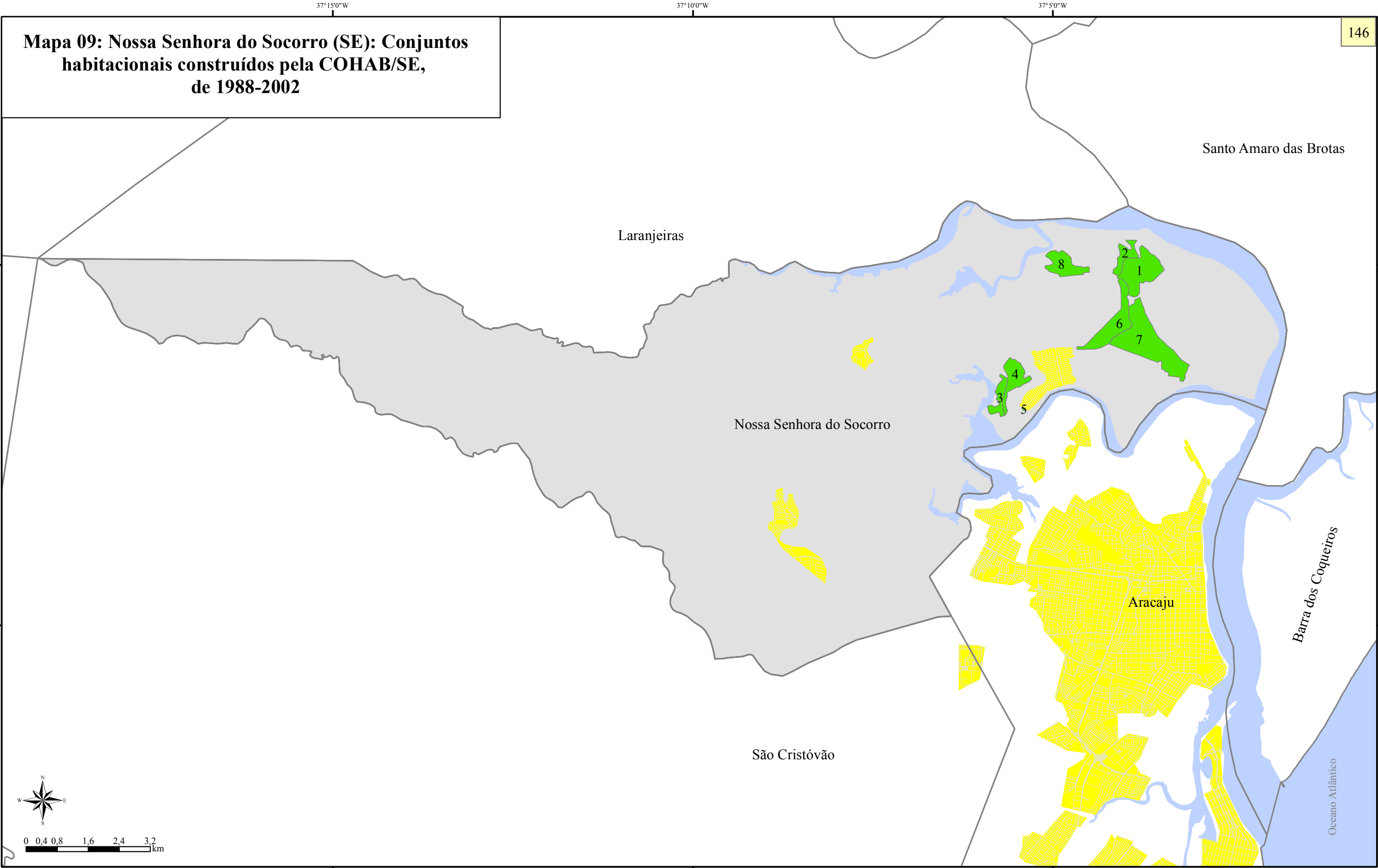
Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)

Quadro 14: Conjuntos habitacionais construídos pela SEOP/SE, CEHOP-SE –Nossa Senhora do Socorro (SE), 1988-2002.

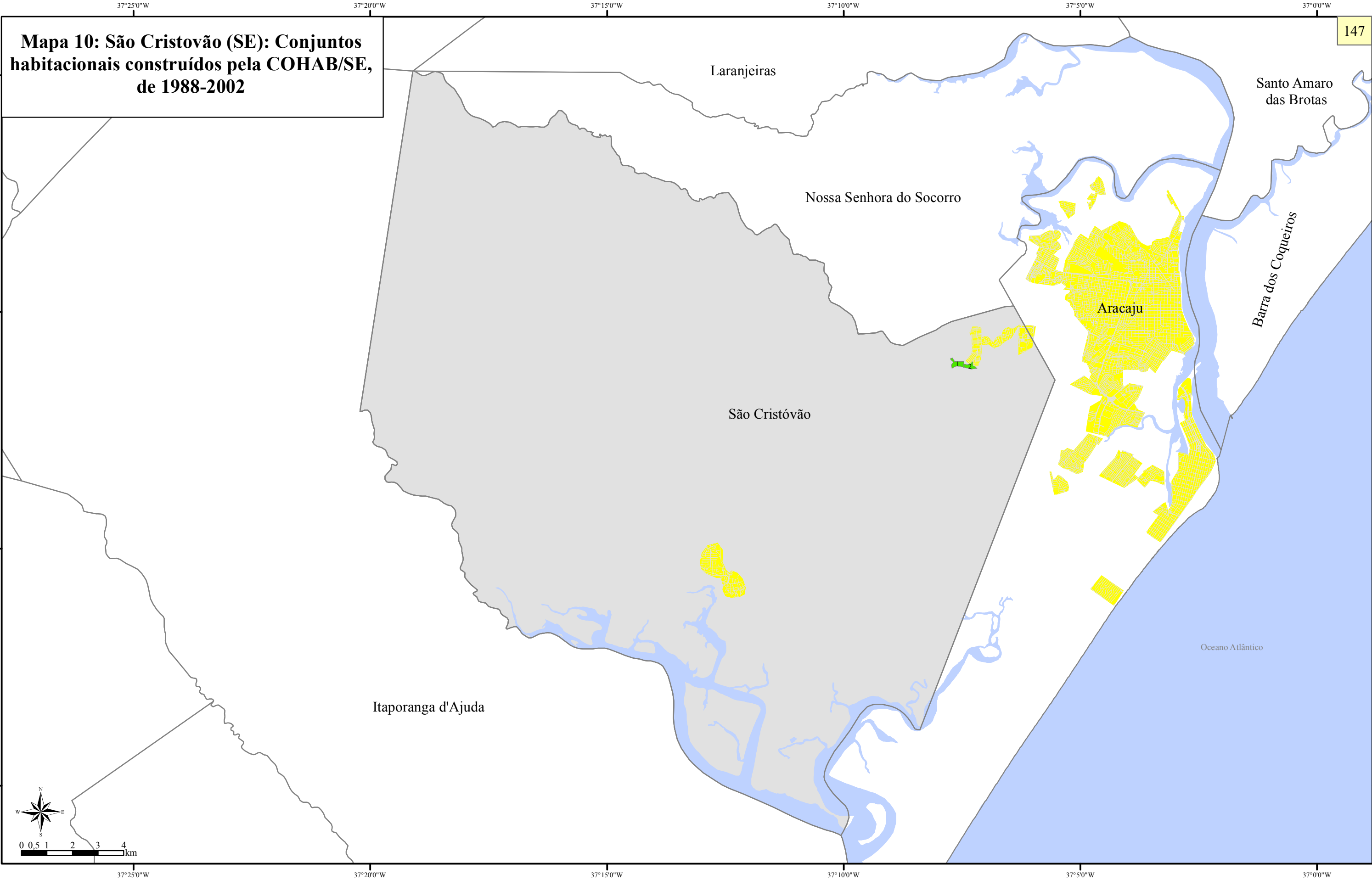
Ano	Conjunto	Programa	Nº de Unidade
1989	Marcos Freire I	PROHAP	1718
1990	João Alves (SIRI)	FICAM VII	11
1990	Taiçoca	FICAM II	108
1992	Marcos Freire II	PROHAB	3692
1992	Fernando Collor I	PROHAB	1023
1994	Fernando Collor II	PAIH	1844
1995	Marcos Freire III	PAIH/PROAP	2.043
1997	Siri II	Gov. Estado	108
1997	Albano Franco	Habitar/Brasil	1.283
1997	Albano Franco II	PRO MORADIA	400
1998	Taiçoca	Proced/Part	198
Total de Unidades Construídas no Período			12428

Fonte: Relatórios COHAB, FRANÇA (1999)





<div><div></div> Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1988-2002</div> <div><div></div> Mancha urbana de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro até 1988</div> <div><div></div> Hidrografia</div>	<div>1- Albano Franco</div> <div>2- Albano Franco II</div> <div>3- Fernando Collor I</div> <div>4- Fernando Collor II</div> <div>5- João Alves (Siri)</div> <div>6- Marcos Freire I</div> <div>7- Marcos Freire II</div> <div>8- Marcos Freire III</div>	<div>Mapa de Localização de N.S. Socorro na RMA</div> <div></div>	<div>Mancha urbana aproximada de Nossa Senhora do Socorro e Aracaju até 1988. (Ortofoto/SEPLAG, 1988/1989 e Trama Engenharia 1995). Fonte: DER-SE, 1974.Nº2; Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
--	--	---	---



<ul style="list-style-type: none">Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1988-2002Mancha urbana aproximada de Aracaju e São Cristóvão até 1988Hidrografia	<p>1- Lafayette Coutinho 2- Luiz Alves</p>	<p>Mapa de Localização de São Cristóvão na RMA</p>	<p>Mancha urbana aproximada de São Cristóvão e Aracaju até 1988. (Ortofoto/SEPLAG, 1988-1989 e Trama Engenharia, 1995). Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</p>
---	--	--	---

A política de desenvolvimento industrial no município de Nossa Senhora do Socorro não alcançou os resultados esperados. Essa política foi elaborada para transformar a área em uma cidade industrial, tendo sido esta a principal justificativa para a construção de diversos conjuntos no chamado “Complexo Taiçoca”²⁶. No entanto, o deslocamento da população por meio da aquisição de moradia popular foi mantido de forma política, visando inclusive atender a interesses eleitorais.

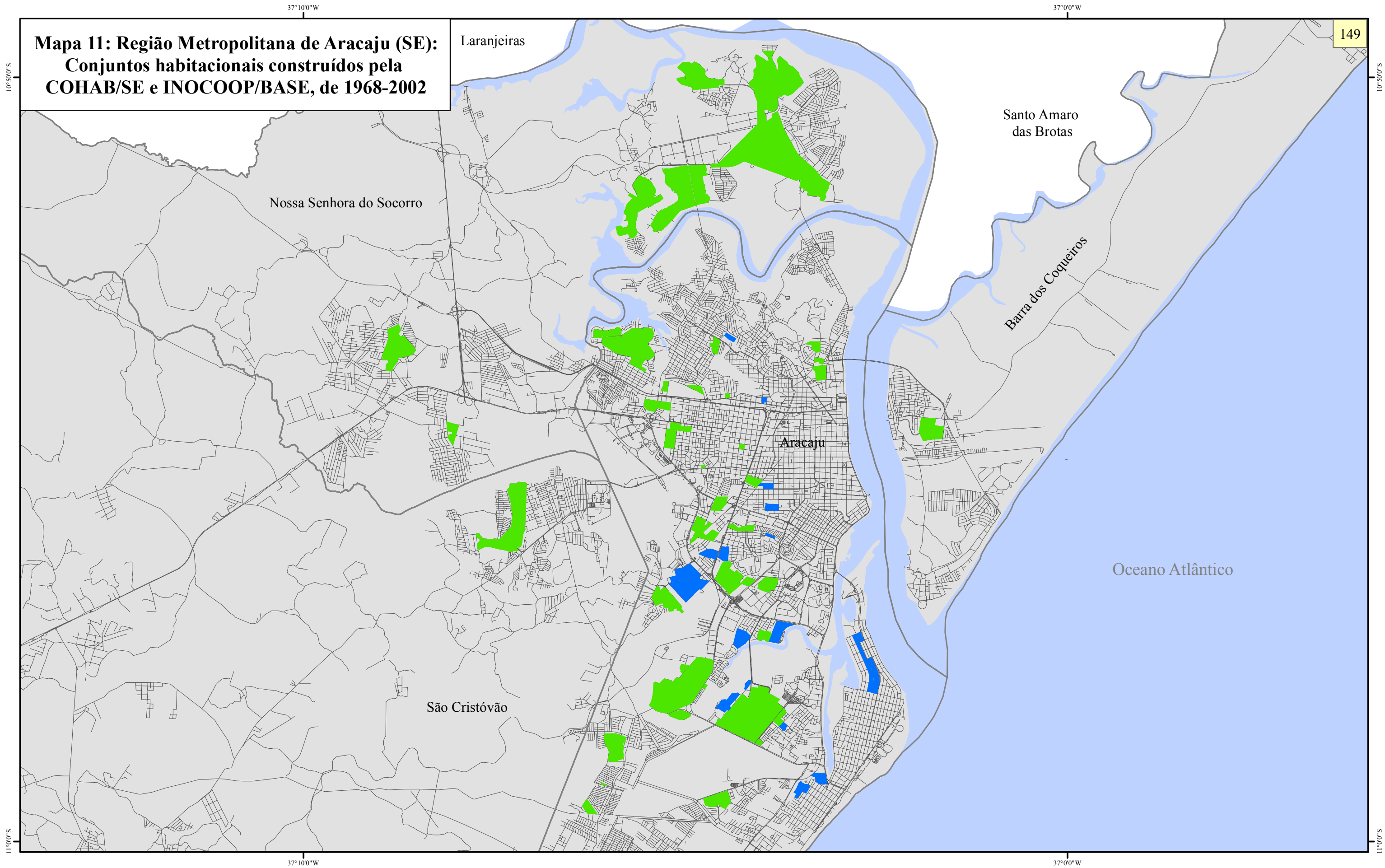
A análise do Mapa 11 revela a real dimensão dos processos apresentados nesta fase; com a caracterização das áreas urbanas consolidadas de Aracaju, sua expansão para os municípios vizinhos, a estratégia de afastamento da população pobre via políticas de habitação, a criação dos vazios urbanos especulativos, que veio culminar com a posse da RMA pelos agentes financeiros imobiliário, o qual, a partir desse momento, passa a determinar com o Estado, a lógica de construção de moradia no Brasil e consequentemente na RMA.

No contexto nacional, Taschner (1997) evidencia que a diminuição da produção habitacional, em comparação ao período anterior (SFH/BNH), e um aumento significativo da população urbana no Brasil devem ser analisados, considerando que:

Até a extinção do BNH tinham sido financiadas 4,4 milhões de moradias, cerca de 24% do total do aumento de moradias no Brasil. Isto dava uma média de 200 mil casas por ano, embora na sua época de apogeu, fim da década de 1970 e início dos anos de 1980, o SFH financiasse uma média de 400 mil novas unidades residenciais por ano, tendo alcançado seu ápice em 1980, com mais de 627 mil unidades (TASCHNER, 1997, p.26)

Para a construção desse movimento apresentado, neste último período, devemos destacar dois processos que contribuem para a compreensão da (re)produção da segregação socioespacial na RMA na interface capital e Estado: a primeira é a ação do Estado na construção de casas, dando origem à ocupação do atual Bairro Santa Maria, em Aracaju, e a criação via capital financeiro privado do Bairro Jardins, realidades distintas no espaço regional e no contexto interurbano.

²⁶ O Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro (SE) é, segundo o plano diretor do município, uma zona urbana, composta por uma série de conjuntos habitacionais e planejada para ser uma cidade industrial, que teria como polo de permanência e trabalho as indústrias que se instalariam no Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro dentro desse complexo.



<div><div></div> Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1968-2002</div> <div><div></div> Conjuntos construídos pela INOCOOP/BASE, 1968-2002</div> <div><div></div> Malha Viária da RMA</div> <div><div></div> Hidrografia</div>	<div><div><div></div><div>N</div><div>W</div><div>S</div><div>E</div></div><div>0 0,5 1 2 3 4 km</div></div>	<div><div>Mapa da RMA</div><div></div></div>	<div>Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
---	--	--	--

Nesse sentido, é importante destacar que o Bairro Santa Maria era um povoado chamado Terra Dura, usado como depósito de lixo. A partir da abertura da Avenida Alexandre Alcino, e a construção dos primeiros conjuntos residenciais pelo Governo do Estado, por meio da FUNDESE – Fundação de Desenvolvimento de Sergipe deu-se a intensificação das ocupações por parte da população pobre que já habitava a localidade, desencadeando a implantação de loteamentos e ocupações de terra. A construção de unidades habitacionais aumentou o deslocamento de população pobre para a localidade e se reproduzem até hoje as moradias com pouca infraestrutura e carentes, com um alto contingente de população em condições de pobreza e sem acesso a serviços públicos de qualidade.

O Bairro Santa Maria, segundo Carvalho, L. (2013):

Apresenta uma infraestrutura deficiente e diversos problemas inerentes a esse tipo de área segregada: violência, tráfico de drogas e degradação do meio ambiente. Em visita ao local é perceptível a dificuldade na acessibilidade, a falta de infraestrutura pública e das habitações, bem como insegurança ao se transitar. O local já recebeu uma série de melhoramentos de infraestrutura e serviços, porém a segregação socioespacial presente na área pouco se modificou, principalmente por conta da dificuldade de acesso e distância das outras áreas da cidade. (CARVALHO, L., 2013, p.113)

Neste local, a realidade de separação da população pobre do restante da cidade se faz notar (Figura 14). O bairro é um enclave de pobreza na zona Sul da RMA, caracterizada por problemas sociais, que nas décadas seguintes só aumentaram. Apesar de terem sido realizadas diversas obras de urbanização a partir de 2002, o bairro continua com diversos problemas sociais, consequência de tomadas de decisões que legitimaram, ao longo de décadas, o espaço como um verdadeiro exemplo clássico de segregação induzida e planejada da população pobre, por parte do poder público e do próprio capital, que determina onde o pobre deve morar. Assim como analisa Campos (2017):

En el año 2001, la municipalidad creó la ley que delimitó esta región y lo denominó como Barrio Santa Maria; aunque ha recibido una serie de obras de mejoramientos de infraestructura y servicios, la segregación socioespacial presente en el área poco se modificó. Sin embargo, la construcción de inúmeras unidades habitacionales en el área no solucionó el problema de las favelas,

que aumentaron mismo después de las intervenciones públicas em este local. El área presenta, además, infraestructuras deficientes y diversos problemas inherentes a las áreas segregadas, como: violencia; tráfico de drogas y degradación ambiental.(CAMPOS, 2017, p.339)



Figura 14: Bairro Santa Maria: ao fundo, a Zona Sul da cidade, com prédios ocupados pela classe mais alta.

Fonte: Mário Jorge, 2015.

No outro extremo desse processo, temos nesta mesma época a criação do bairro Jardins na cidade de Aracaju, consolidando a malha urbana da zona sul, já tradicionalmente ocupada pela classe mais alta. O solo onde hoje se encontra o bairro Jardins fazia parte do bairro Grageru, se caracterizando até a década de 1990, como um espaço vazio, encravado entre grandes conjuntos habitacionais já construídos nos anos anteriores.

Segundo Machado, A. (2010) grandes construtoras tomaram posse da área e especularam o espaço, com o objetivo de promover a sua valorização. O projeto foi estruturado dentro da lógica de oferecer um espaço de moradia privado, com a construção de condomínios fechados, tendo um shopping como atração de consumo e lazer. (Figura 15)



Figura 15: Bairro Jardins, na cidade de Aracaju (SE)

Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju.

Para isso, criou-se uma infraestrutura voltada ao atendimento das necessidades da parcela mais elitizada da cidade, repleta de edifícios construídos para a classe média alta, reforçados pela propaganda de viver em um ambiente planejado, um verdadeiro limbo urbano, distante de todo e qualquer dificuldade imposta pelos problemas urbanos da cidade, tudo isso com o apoio do Estado, representado pelas obras de infraestrutura e logísticas financiadas pela prefeitura e pelo governo do estado. Como afirma Campos (2017):

Los factores que han permitido la creación de esos espacios de elevado valor del suelo, y con las mejores ventajas geográficas de la ciudad, están vinculados a la edificación de urbanizaciones de alto *standing* y más recientemente se han asociado a la construcción de unidades multifamiliares y a un sector terciario moderno. También se puede considerar el papel del Estado, que ha llevado a cabo la implantación de las llamadas infraestructuras básicas y emitido en tiempo hábil los permisos ambientales necesarios. Estos tres objetos materiales (infraestructuras, bloques de viviendas y el sector comercial y de servicios) han compuesto la nueva estructura dinámica y competitiva del barrio.(CAMPOS, 2017, p.317)

O bairro Jardins é nas palavras de Machado, A. (2010), um bairro em que a classe média, em nome da segurança, constrói imensos condomínios fechados, em muitos casos, com articulação interna semelhante a de cidades maiores (um exemplo típico é o condomínio Alphaville em São Paulo). O Shopping Center Jardins reforça a

fragmentação do espaço social e do isolamento, tornando-se um clube fechado onde as pessoas são “filtradas” por suas condições socioeconômicas.

Essa realidade, expressa nos dois exemplos apresentados, reafirma as condições necessárias para a defesa proposta neste trabalho de que toda essa fase da produção urbana da RMA, alicerçada na interface capital-Estado produziu, ao longo de mais de quatro décadas, uma região caracterizada pela supremacia dos interesses de reprodução do capital, supremacia dos interesses das classes dominantes, supremacia da especulação imobiliária no solo urbano, supremacia de políticas públicas de habitação comprometidas com a lógica de mercado, o que promoveu uma efetiva segregação socioespacial, marcada pela produção de espaços privilegiados de direitos sociais e espaços desprovidos de tudo, principalmente do direito à própria cidade.

Com o fim do BNH e a reestruturação do Sistema Financeiro Habitacional, e sua passagem de responsabilidade para a CEF, iniciou-se uma outra etapa. Neste processo, agora ainda mais desigual, a financeirização imobiliária passou a gerir a produção da cidade, tendo o Estado como agente secundário, uma vez que a partir de então a produção habitacional passou a ser de responsabilidade das construtoras, tendo inclusive a localização dos imóveis definidas por esses agentes. É a financeirização em seu estágio mais avançado, sustentada pela concepção de que sozinho o Estado não conseguiria suprir as necessidades habitacionais que continuam crescendo, principalmente entre a classe mais pobre.

Após anos sem nenhum programa mais significativo e com a aquisição de moradias totalmente entregues a financiamento através de linhas de cartas de crédito individuais ou coletivas, via CEF, o governo federal lançou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído em 1998 e depois sucedido pelo PMCMV, em 2009. Esses dois programas servem de referência para a análise do modelo de (re) produção do urbano e da segregação da população, mediante os empreendimentos construídos nas áreas periféricas da RMA, especialmente aquelas onde já se encontravam estruturas e aglomerados provenientes dos antigos conjuntos da COHAB/SE e INOOCOP/BASE. Foram um importante instrumento a partir de 1998 de reprodução do capital imobiliário, uma vez que sua forma de acesso é via crédito e subvenções do governo, representando nesta fase a principal forma de acesso a habitação, especialmente das faixas de renda familiar de até 5 salários mínimos.

Isto posto, é importante compreender também que a financeirização imobiliário continua a estabelecer as regras de acesso à moradia e, desta feita, com base em um

modelo de Estado neoliberal, onde a liberdade de mercado e de propriedade é vista como uma forma de retomada dos lucros pelo capital mundial, sendo a moradia ainda mais produto, e a cidade, ela própria, tornada mercadoria.

2.2- A Financeirização da habitação: O PAR e o PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju

Orientado por um modelo de Estado neoliberal, o governo federal lançou em 1998 o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF). O programa produziu 681 conjuntos habitacionais no Brasil, totalizando 88. 539 unidades habitacionais em todo país de 1999 a 2002.(BRASIL, 2016)

Esse programa é sustentado pela criação de um novo sistema de financiamento habitacional, O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que substitui o SFH, e passou a captar recursos diretamente do mercado de capitais, e também da poupança e do FGTS. Neste momento, o crédito passou a ser concedido diretamente ao comprador por meio das cartas de crédito, e não ao produtor, como era feito nos períodos anteriores.

A partir de 2001 deu-se a implementação do PAR na RMA. A ação de construção de empreendimentos por este programa, especialmente na capital, impulsionou a produção de empreendimentos dessa modalidade na região com destaque para os municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro que juntos somaram 10111 unidades habitacionais construídas por este programa.

Esses dois municípios foram os mais impactados por esta política de habitação, cuja ação era centralizada no papel das construtoras e empreiteiras privadas, que tinham como função escolher a localização dos empreendimentos e construir as unidades habitacionais. Do outro lado cabia a CEF financiar o imóvel, enquanto as prefeituras selecionavam as famílias a serem contempladas.

O PAR é um programa que apresenta uma forma diferente de acesso à moradia, mediante a estruturação de uma operação financeira chamada “arrendamento mercantil”, ou leasing. Com essa forma de acesso, o imóvel que faz parte do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – a fonte de recursos do programa, composta por recursos onerosos (FGTS) e não-onerosos (FAS, FINSOCIAL, FDS e

PROTECH)²⁷ – permanece sob a “propriedade fiduciária²⁸” da Caixa Econômica Federal.

Em Aracaju, os conjuntos do PAR foram construídos predominantemente na região sul da cidade e no sudoeste do município, próximos as áreas onde já existiam empreendimentos habitacionais, a exemplo da Farolândia, Jabutiana, São Conrado, e Aeroporto e na de zona de expansão. Essas últimas localidades receberam juntas cerca de 3 mil unidades habitacionais.

O quadro 15 apresenta os empreendimentos imobiliários construídos pelo PAR em Aracaju de 2001 a 2009, e a localização desses empreendimentos em Aracaju confirma o predomínio da escolha de espaços afastados da malha urbana mais consolidada, e reproduzindo a tendência de fragmentação e periferização da população de classe social diferente das classes privilegiadas, que já tomavam posse das áreas com melhores estruturas urbanas na região.

Quadro 15: Empreendimentos imobiliários construídos pelo PAR em Aracaju de 2001 a 2009

(Continua)

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Residencial Águas Belas	180	Aruanda
Residencial Alto da Boa Vista	266	Cidade nova
Residencial Brisas Mar	496	Aruanda
Residencial Armando Domingues	160	Olaria
Colinas Residenciais	108	Lamarão
Residencial Bela Vista	144	Jabutiana
Residencial César Franco	64	Farolândia
Residencial Costa Norte	176	Siqueira Campos
Residencial Costa Nova I	200	Aruanda
Residencial Costa Nova II	200	Aruanda
Residencial Costa Nova III	122	Aruanda
Residencial Costa Nova IV	122	Aruanda
Residencial Franco Freire I	240	Aruanda
Residencial Franco Freire II	240	Aruanda
Residencial Gilvan Rocha	176	Farolândia

²⁷ FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço); FAS (Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social); FINSOCIAL (Fundo de Investimento Social); FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) e PROTECH (Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo).

²⁸ De acordo com o Dicionário Jurídico (2106), considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor. A propriedade fiduciária sobre imóveis constitui-se mediante negócio jurídico de disposição condicional.

Residencial Horto do Carvalho I	238	Aruanda
Residencial Horto do Carvalho II	185	Aruanda
Residencial Jose F. Barreto	96	Industrial
Residencial Jose Rosa	208	Santa Lucia
Residencial Lagoa Doce	96	Jabutiana
Residencial Laguna	80	Aruanda
Residencial Mirasol	132	Aruanda
Residencial Morada do Sol	160	Farolândia
Residencial Nova Canaã	144	Lamarão
Residencial Padre Antônio Melo	160	Farolândia
Residencial Padre Luis Lemper	160	Farolândia
Residencial Ponta D' alva	128	Farolândia
Residencial Pousada Verde	112	Lamarão
Residencial Rio Poxim	160	Jabutiana
Residencial Salinas	40	Aruanda
Residencial Santa Fé	176	Jabutiana
Residencial Santa Maria	126	Aruanda
Residencial Sergio Vieira de Melo	500	São Conrado
Residencial Solar I e II	80	Aruanda
Residencial T. Fontes de Souza	160	Jabutiana
Residencial Vila Velha	240	Jabutiana
Residencial Vila Verde I	84	Aruanda
Residencial Vila Verde II	84	Aruanda
Residencial Villa Vitória	407	Capucho
Total de Unidades Construídas	6.866	

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2016.

Segundo Carvalho, L. (2013), a respeito dessa fase:

A Zona de Expansão de Aracaju, atualmente é a área para onde a cidade está se expandindo. Além dos conjuntos do PAR, estão localizados também a beira mar, loteamentos e condomínios residenciais direcionados às classes mais altas. O capital financeiro imobiliário é o responsável por essa dinâmica, selecionando a melhor localização para as classes mais altas e destinando as áreas mais distantes e desvalorizadas para os programas de habitação destinados a faixa de 1 a 3 salários mínimos. (CARVALHO, L., 2013, p.149)

Mesmo com a imposição do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, aprovado em 2000, que dividiu a cidade em zonas com devidas possibilidades de

adensamento, de acordo com a infraestrutura existente, a zona de expansão, que não possui infraestrutura adequada, vem sendo sistematicamente ocupada.

A concentração dessas unidades gerou a necessidade da adequação de serviços públicos e de saneamento ambiental a fim de atender a nova demanda. Bairros como Jabutiana, Lamarão, Farolândia, Aeroporto e Zona de Expansão tornaram-se alvo da inserção de conjuntos habitacionais pelo programa e deveriam ser considerados no momento do planejamento de novas ações, tendo em vista novos níveis de adensamento populacional (FRANÇA, S., 2011)

Entretanto, como salienta Campos (2017):

La concentración de la mayoría de estos emprendimientos cercanos a los límites municipales fue justificada por el mercado inmobiliario porque en las áreas que poseían infraestructura vial y red de alcantarillado, su coste era aún más elevado, lo que amenazaría el precio de la vivienda, haciéndolas incompatibles con las posibilidades de mantenimiento de las hipotecas, ya que sus valores fueron anteriormente establecidos por el municipio. De esa manera, los ciudadanos más pobres fueron empujados para barrios localizados más lejos, en las periferias oeste y norte, en los complejos habitacionales del Grande Rosa Elze (São Cristóvão) y los complejos habitacionales Taíçoca y Jardim (Nossa Senhora do Socorro). Lo que mantiene la fragmentación y segregación poblacional en espacios aislados y lejos de la malla urbana de la capital. (CAMPOS, 2017, p. 344)

Já no município de Nossa Senhora do Socorro foram construídas, nessa modalidade, 1.245 unidades habitacionais, distribuídas em 08 empreendimentos imobiliários, todos construídos nas proximidades do Conjunto Habitacional Marcos Freire II.

O aumento populacional pelo qual passou o município entre 1983 e 2004, em virtude da construção grandes conjuntos habitacionais, e a não efetividade de políticas de desenvolvimento industrial pensada para a região, provocou ao longo do tempo, uma série de problemas. Isso não impediu que a área sofresse estocagem de terrenos, sendo inclusive hoje, utilizada para construção de empreendimentos imobiliários da iniciativa privada.

Em Nossa senhora do Socorro foram construídos 8 empreendimentos pelo PAR, um total de 1245 unidades habitacionais, sendo que a maioria delas em forma de casas e próximos a antigos conjuntos da COHAB. (Quadro 16)

Quadro 16: Unidades habitacionais construídas pelo PAR – Nossa Senhora do Socorro (SE), 2001-2009.

Empreendimentos	Nº de unidade	Bairro
Residencial Venúzia Franco I	121	C. Marcos Freire
Residencial Venúzia Franco II	50	C. Marcos Freire
Gov. Seixas Dória I	110	C. Marcos Freire
Residencial A. Anselmo	110	C. Marcos Freire
Gov. Seixas Dória II	109	C. Marcos Freire
Residencial M. do Carmo Alves I	302	Taiçoca
Residencial M. do Carmo Alves II	302	Taiçoca
Residencial Canto Belo	140	Taiçoca
Total de Unidade Construídas 2001-2009	1.245	

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016.

É importante lembrar que o PAR não financiava unidades habitacionais para classes sociais com renda inferior a 3 salários mínimos. Portanto, tinha uma clara função de fortalecer a classe média, garantindo segurança na rentabilidade dos pagamentos e aumentando a segurança dos financiamentos.

Na outra ponta desse processo, podemos verificar que ao longo desses anos, o PAR provocou o aumento efetivo de financiamentos de imóveis via Sistema Financeiro Imobiliário, pois tinha como fundo principal os recursos do FGTS.

Os gráficos 10 e 11 apresentam o número de contratos para aquisição de imóveis financiados pelos recursos do FGTS, no período de 2000 a 2010, fase em que o PAR se tornou a principal política de habitação na RMA, especialmente nos municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro.

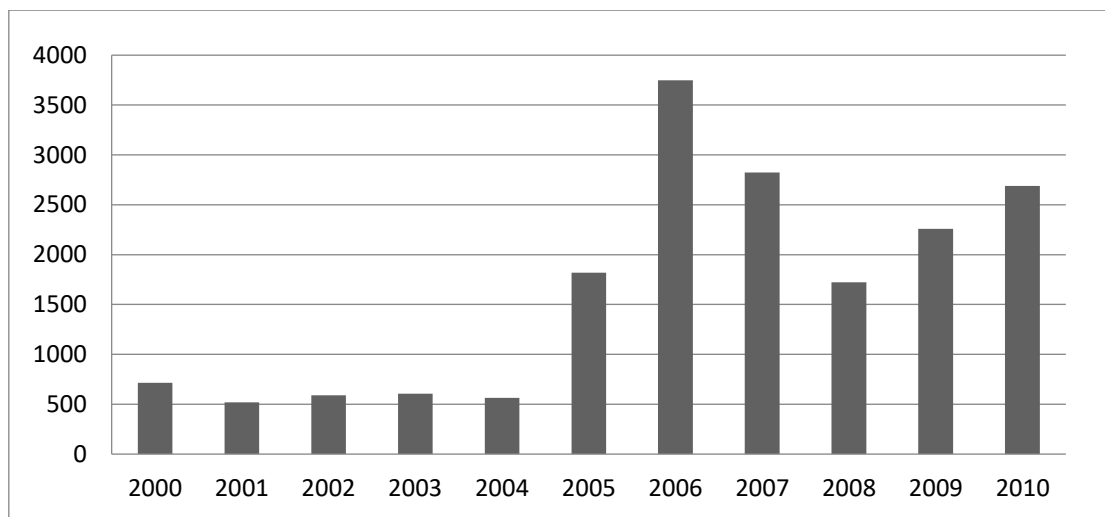


Gráfico 10: Número de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Aracaju (SE), 2000-2010.

Fonte: CEF, 2016.

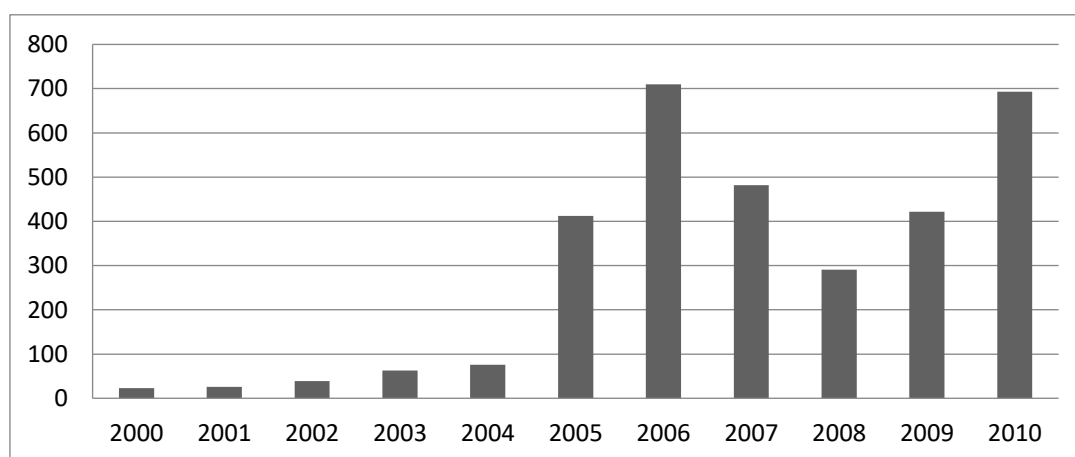


Gráfico 11: Número de contratos para financiamento para compra de imóveis com utilização de recursos do FGTS no município de Nossa Senhora do Socorro (SE), 2000-2010.

Fonte: CEF, 2016.

No município da Barra dos Coqueiros, o PAR construiu apenas um empreendimento, com 160 unidades habitacionais, o Condomínio Solar da Barra. Estas foram as primeiras unidades habitacionais feitas de forma vertical no município e só foram entregues em 2009.(Figura 16)

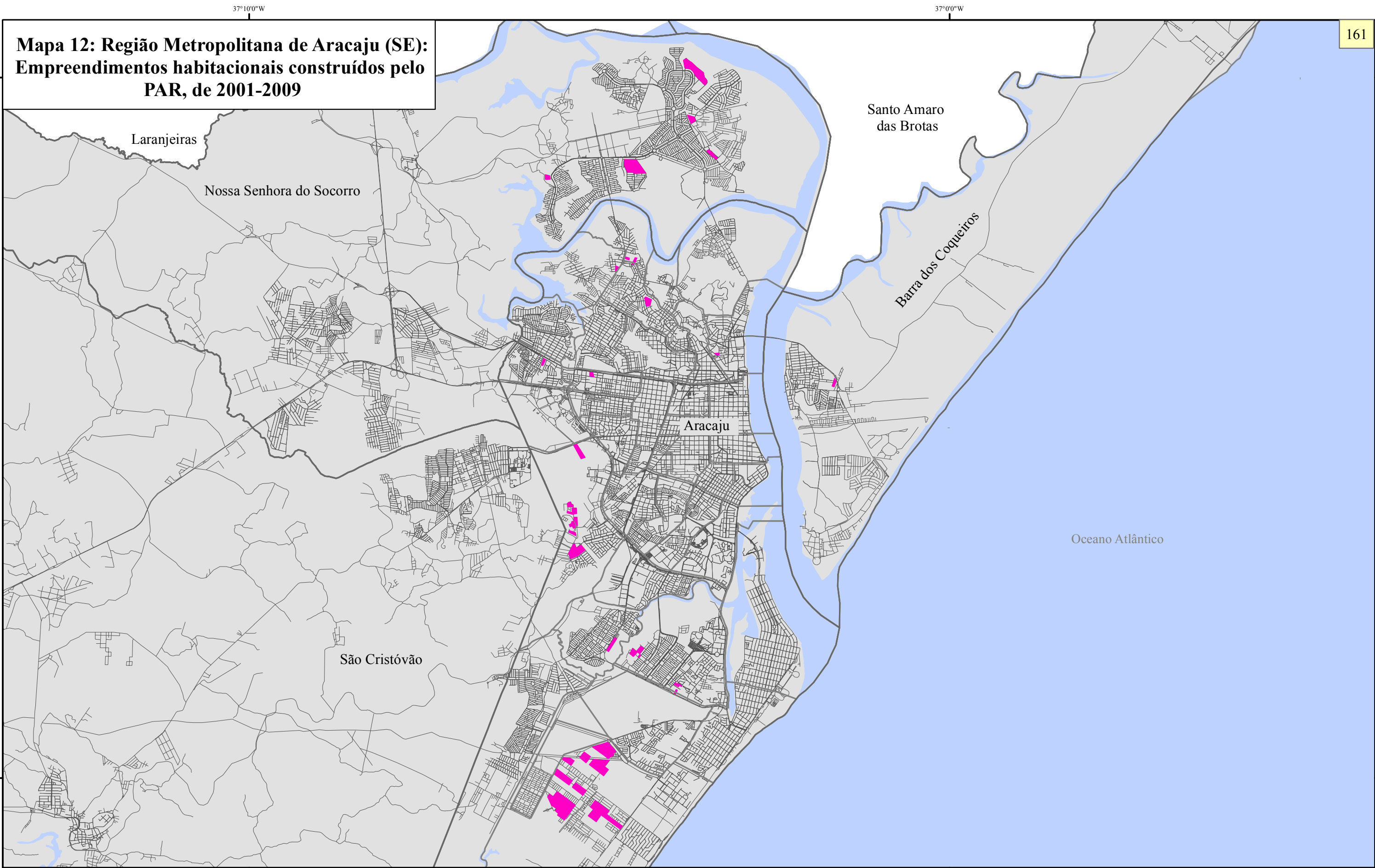



Figura 16: Condomínio Solar da Barra, construído pelo PAR na Barra dos Coqueiros (SE)


Fonte: Raniel Cardoso, 2016.


O desenvolvimento da malha urbana e deslocamento efetivo da população para esta cidade, configurando uma expansão urbana mais consolidada, só vai se concretizar a partir de 2009, com a efetiva entrega de empreendimentos imobiliários do capital privado e a disseminação de unidades habitacionais do PMCMV, que traremos ainda neste capítulo.


Apesar de críticas aos resultados do programa no contexto de contribuir com a diminuição do déficit habitacional, entre as famílias de menor poder aquisitivo, de 0 e 3 salários mínimos, o PAR foi nesse período o maior programa de estado voltado à construção de unidades habitacionais, dando as bases para a sua reformulação e servindo de instrumento para o crescente e cada vez mais efetivo processo global de financeirização, e na RMA o PAR entregou 8271 unidades habitacionais construídas entre 2001 a 2009. (Mapa 12)

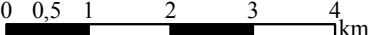


 Empreendimentos construídos pelo PAR, 2001-2009

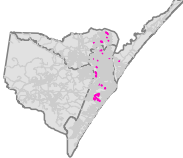
 Malha Viária da RMA

 Hidrografia





Mapa da
Região Metropolitana de Aracaju (SE)



Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

Em 2003, com a eleição do presidente Luís Inácio Lula da Silva, o país experimentou mudanças na condução das políticas públicas, com alteração na direção econômica e social do país, com a adoção de medidas de inclusão social. .

O governo do presidente Luís Inácio Lula da Silva não alterou em nada a lógica do capital e sua financeirização globalizada, pois suas formas de reprodução permaneceram inalteradas. Afinal o capital é constituído dentro de uma estrutura mundial, e com capacidade de se justapor aos modelos adotados pelos Estados nações.

Diante da crise estrutural do capital, que se apresentava a partir de 2008, e também em decorrência da própria já vivida pelo setor da construção civil no Brasil, após a abertura dos seus capitais para o mundo²⁹, por meio das bolsas de valores, o governo Lula, com o objetivo de dinamizar a economia e garantir a reprodução do capital, via setor da construção lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Constituído em 2008, se dividiu em fases: a primeira, estabelecida em 2009, pela Lei nº 11.977/2009, e a segunda em 2011, com a Lei nº 12.424/2011. Além desses dois instrumentos legais, o programa é regido por uma série de portarias interministeriais e decretos presidenciais. Cada uma das duas fases do programa objetivava construir 1 milhão de moradias para famílias com renda inferior a 10 salários mínimos (SM) mensais.

A estrutura de implementação criada para o programa foge bastante à tradição do setor habitacional no Brasil. A Caixa Econômica Federal (CEF) é gestora operacional do PMCMV, recebendo e aprovando (ou não) as propostas de construção dos empreendimentos apresentadas diretamente por empresas da construção civil. Aos governos locais coube principalmente a viabilização da terra, após a adesão ao programa junto à CEF.

Dividido até 2014 em 3 faixas, o PMCMV se estruturava da seguinte forma: A primeira destinada a famílias com renda mensal inferior a R\$ 1.600,00, que podiam receber subsídios de até 96% do valor do imóvel, pagos com recursos do OGU. Na segunda faixa, para o segmento de renda familiar acima de R\$ 1.600,00 até R\$ 3.275,00. Os juros cobrados eram menores que os de mercado e os subsídios podiam chegar a R\$ 25.000,00 por família, sendo que, quanto menor a renda familiar, maior o

²⁹ De acordo com Martins (2016) a abertura de capital na bolsa de valores por parte das grandes e médias empresas de construção no Brasil, a partir de 2007 provocou uma grande captação de recursos, que foram aplicados na compra de terrenos. Esse processo ficou conhecido como nacionalização do setor de construção. Abrir o capital significa receber rapidamente um grande montante de dinheiro em adiantamento, o que significa, conseqüentemente, quando bem aplicado um avanço de concorrência frente às empresas do setor.

valor subsidiado. Na terceira faixa, a partir da renda familiar de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00, não existia subsídio no valor do imóvel, mas as taxas de juros também eram menores que as de mercado. Os recursos da segunda e terceira faixas são provenientes do FGTS. (CAIXA, 2016).

O funcionamento do programa parte da alocação dos recursos pela União que faz a solicitação de projetos. A partir disso, os estados e municípios realizam cadastramento das famílias que poderão ser selecionadas e as construtoras apresentam os projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.

Na RMA esse programa foi o principal responsável pela expansão das unidades habitacionais, construindo diversos empreendimentos imobiliários principalmente na sua periferia. Isso aconteceu porque, todos os municípios que compõem a RMA aderiram ao PMCMV como uma política de financiamento habitacional, com estrutura centrada no papel do financiamento, e subsídio, como forma de garantir o acesso à moradia.

Portanto, é importante considerar a importância dessa política habitacional e sua ação na RMA para o entendimento de (re)produção da segregação socioespacial, vinculando a ação da financeirização imobiliária, que em parceria com construtoras determinam e controlam as cidades, redimensionando seu valor de uso e de direito, promovendo cada vez mais uma periferização da população.

No caso da RMA, os resultados levantados apontam uma tendência do processo marcado pelo predomínio de construção de unidades residenciais nas faixas 2 e 3, voltadas para a famílias com faixa de renda superior a 3 salários mínimos.

A tabela 1 apresenta, segundo o Ministério das Cidades, o quantitativo de unidades habitacionais entregues no período de 2009 a 2014, na RMA. Observa-se que em toda região foram entregues pelo PMCMV 36209 unidades habitacionais, 20639 na cidade de Aracaju, 2345 na Barra dos Coqueiros, 3313 no município de Nossa Senhora do Socorro e por fim 10112 no município de São Cristóvão.

Essas unidades habitacionais entregues correspondem a todas as modalidades do programa, ou seja, imóveis da Zona Urbana e Rural, nas modalidades de construção executadas por construtoras (FAR Empresas), por Entidades (Associação de Moradores e outras), sendo que nesse caso das entidades as unidades habitacionais devem ser atendidas obrigatoriamente na faixa 01 do programa.

Tabela 1: Unidades habitacionais entregues PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)

Ano	Aracaju/se	Barra dos Coqueiros	Nossa Senhora do Socorro	São Cristóvão	Total de unidades habitacionais entregues na RMA
2014	5.366	752	1.655	2.822	10.595
2013	4.666	524	461	2.624	8.275
2012	4.261	373	393	1.764	6.791
2011	3.409	360	319	1.636	5.724
2010	2.937	336	285	1.266	4.824
Total	20.639	2.345	3.113	10.112	36.209

Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Para atender aos objetivos da pesquisa trataremos, portanto, de identificar e analisar as unidades habitacionais construídas na RMA, da modalidade FAR Empresas, ou seja, aquelas feitas por construtoras e incorporadoras, pois representam a vertente mais contundente e quantitativa dos imóveis construídos na região, uma vez que as demais modalidades tem pouca representatividade no contexto geral produzido, tendo sido excluídas da nossa pesquisa.

Em termos relativos, de acordo com os dados do MIC há uma concentração de unidades na cidade de Aracaju. O total neste município corresponde a 56,9% de todas as unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA, São Cristóvão é o município que mais vem crescendo proporcionalmente na região, tanto em unidades habitacionais entregues, como em número de unidades contratadas.

Conforme a tabela 2, que apresenta o número de contratos por ano do PMCMV, é possível notar essa tendência de crescimento em São Cristóvão. Há uma nítida vantagem quantitativa locacional de empreendimentos do programa no município, em comparação aos outros que fazem parte da região, mesmo diante de várias situações deficitárias na infraestrutura, saneamento e condição de vida da população que vive nas áreas que estão recebendo estes empreendimentos do programa.

Tabela 2: Unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)

Ano	Aracaju	Barra dos Coqueiros	Nossa Senhora do Socorro	São Cristóvão	Total de unidades habitacionais contratadas na RMA
2014	15.048	2.837	3.063	4.685	25.633
2013	13.767	1.644	3.386	5.187	23.984
2012	9.709	1.140	1.723	3.898	16.470
2011	7.389	919	1.222	3.141	12.671
2010	6.090	455	430	2.705	9.680
2009	2.213	443	-	381	3.038
Total	54.216	7.438	9.825	19.997	91.476

Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Já em relação ao número de unidades habitacionais concluídas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju, é importante perceber que pelos dados da tabela 3, há um estoque de unidades construídas em toda a região. Esse número é explicado pelo caráter do programa, que não vincula a construção à entrega, uma vez que as construtoras que aprovam seus projetos junto à Caixa não têm garantia de compra imediata nas faixas 02 e 03 do programa.

Tabela 3: Unidades habitacionais concluídas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)

Ano	Aracaju	Barra dos Coqueiros	Nossa Senhora do Socorro	São Cristóvão	Total de unidades habitacionais concluídas na RMA
2014	8.745	1.151	1.906	4.130	15.932
2013	8.363	988	1.099	4.004	14.454
2012	5.961	484	413	2.061	8.919
2011	4.048	471	160	1.143	5.822
2010	1.414	311	3	134	1.862
Total de unidades	28.531	3.405	3.581	11.472	46.989

Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Por isso, as incorporadoras passam a ter nesses imóveis uma alternativa de venda mais direcionada a uma determinada parcela da população, apresentando a compra como uma modalidade vantajosa em comparação ao preço de mercado tradicional, uma

vez que o comprador pode obter subsídios de até 25 mil reais na compra, além de taxas de juros no financiamento menores que as cobradas pelo mercado tradicional.

Todos esses fatores, entretanto, não são garantias da venda imediata do imóvel, por isso uma das estratégias de venda é o lançamento do imóvel, antes mesmo da sua construção. Essa tática é usada pelo mercado imobiliário em todos os tipos de construção, independente dos programas de habitação propostos pelo governo.

Essa problemática do número de unidades habitacionais concluídas precisa ser analisada pela concentração de imóveis a serem negociados nas faixas 2 e 3 do programa, o que acarretou ao longo desses cinco anos uma possível sobrecarga de produção de imóveis destinados a essa faixa de renda. Se junta a isso o fato de que esse estoque pode significar a incapacidade econômica de absorver essa quantidade de imóveis por parte dos possíveis compradores.

O gráfico 12 nos remete a essa realidade, ao apresentar as características do programa, a partir do comparativo entre as unidades contratadas, as unidades concluídas e as unidades entregues. No caso da Região Metropolitana de Aracaju, no período estudado, é possível perceber que essa tendência de estoque de unidades habitacionais concluídas começa a ser vista a partir de 2012 e esse é um processo que continua crescente nos anos seguintes.

Sendo assim, pelos dados obtidos, e considerando a diferença quantitativa entre o número de unidades habitacionais concluídas e o número de unidades habitacionais entregues, chegamos à conclusão que em toda região Metropolitana de Aracaju existe um estoque de unidades concluídas do PMCMV de 10780 unidades habitacionais. Em Aracaju esse número é de 7892 unidades, na Barra dos Coqueiros 1236 unidades, em Nossa Senhora do Socorro 468 unidades e em São Cristóvão 1360 unidades habitacionais.

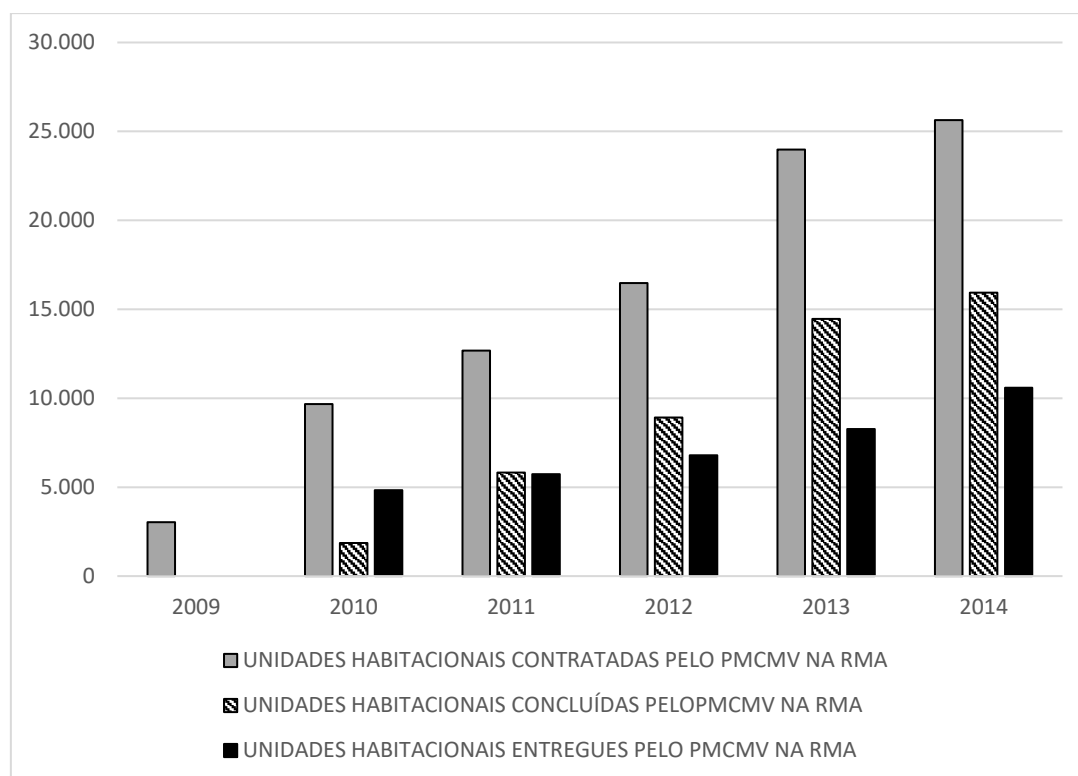


Gráfico 12: Unidades habitacionais contratadas, concluídas e entregues pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)
 Fonte: Ministério das Cidades (2016)

É importante salientar que no caso dos poucos empreendimentos construídos na faixa 01 do programa na RMA, esses como se tratam de imóveis com subsídios do governo com pagamentos que podem chegar a até 96% do preço do imóvel, seus proprietários selecionados pelas prefeituras fazem a sua ocupação imediata, não produzindo nenhum tipo de estoque.

Isto tem como consequência direta no sistema de financiamento de habitação a preferência por construção e a grande quantidade de unidades habitacionais oferecidas pelas construtoras e suas incorporadoras dentro das faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, com o uso na mídia de propagandas que diferencia e qualifica os empreendimentos a partir de sua inserção nesta política de habitação. (Figura 17)



Figura 17: Site da construtora MRV de Aracaju, com áreas exclusivas para possíveis clientes do PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.

Além disso, percebeu-se também, que o nível de comercialização desses imóveis é bastante alto. A materialização mais marcante desse problema é a grande quantidade de imóveis com placas de aluga-se e vende-se encontradas nos diversos empreendimentos observados nos trabalhos de campo, bem como a venda desses imóveis por corretoras e imobiliárias, com anúncios em sites de internet, com uma alta concentração nas unidades das faixas citadas. (Figura 18)

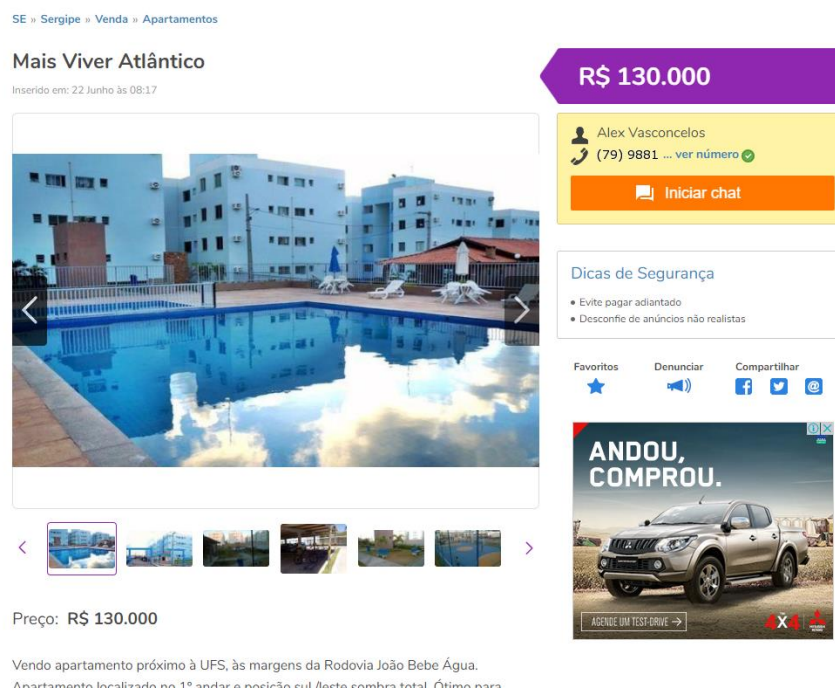


Figura 18: Anúncio de venda de apartamento da OLX construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.

Por outro lado, a financeirização da habitação, locomotiva do PMCMV, produz uma contradição ainda maior, o número pequeno de contratos na faixa 01 do programa. Isso acontece, porque as construtoras não se interessam por essa modalidade de construção, além disso, os recursos nessa faixa são provenientes do Governo Federal, oriundos do Orçamento Geral da União e dependem de liberação política.

Em entrevista com um diretor comercial de uma das construtoras que atua no mercado de construção da RMA e que já teve projetos aprovados junto à CAIXA na faixa 01, foi possível entender que o lucro e as dificuldades de adequar o custo da construção e o valor máximo por unidade habitacional exigido pelo programa. No caso da região metropolitana uma variação máxima 76 mil reais por unidade habitacional, com prestação sem comprometer mais de 10% da renda familiar são os grandes problemas apontados.

Diante desse quadro, as construtoras não se mostram interessadas nesse tipo de construção, uma vez que a seleção dos proprietários é feita pelas prefeituras e a margem de lucro apesar dos subsídios pagos pelo governo, que pode chegar a 96% do valor do imóvel, dependendo da renda e do valor final da unidade, esse quadro não agrada aos construtores, pois a margem de lucro diante do valor da terra e os custos de construção são, segundo o entrevistado, muito pequena.

- Para garantir o máximo do subsídio é necessário baratear o preço final dos imóveis para essa faixa do programa. Por isso a busca por terreno e por formas de diminuir os custos da construção torna-se complicado na realidade da cidade e até dos municípios vizinhos. Preferimos a faixa 2 e 3, a não ser que a prefeitura entre com o terreno. (Agente imobiliário)

Além disso, como já foi esclarecido ao longo do texto, os recursos para pagamento dessas unidades ainda que possam chegar a 96% do valor total, provêm dos recursos do OGU e dependem de fatores políticos para serem liberados, podendo ser cortados ou diminuídos ao longo do exercício fiscal anual.

Essa realidade é bem significativa ao analisarmos o gráfico 13. Ele nos mostra o número de contratos por faixas do programa na RMA. Apesar de ter havido um aumento de contratos na faixa 01, esses contratos não se materializaram no número unidades entregues nessa faixa do programa. Por outro lado, as faixas 2 e 3 cresceram vertiginosamente em números de contratos, e alcançaram resultados também maiores na

entrega das unidades habitacionais na região. Isto posto, é melhor negócio vender casas a prover habitação.

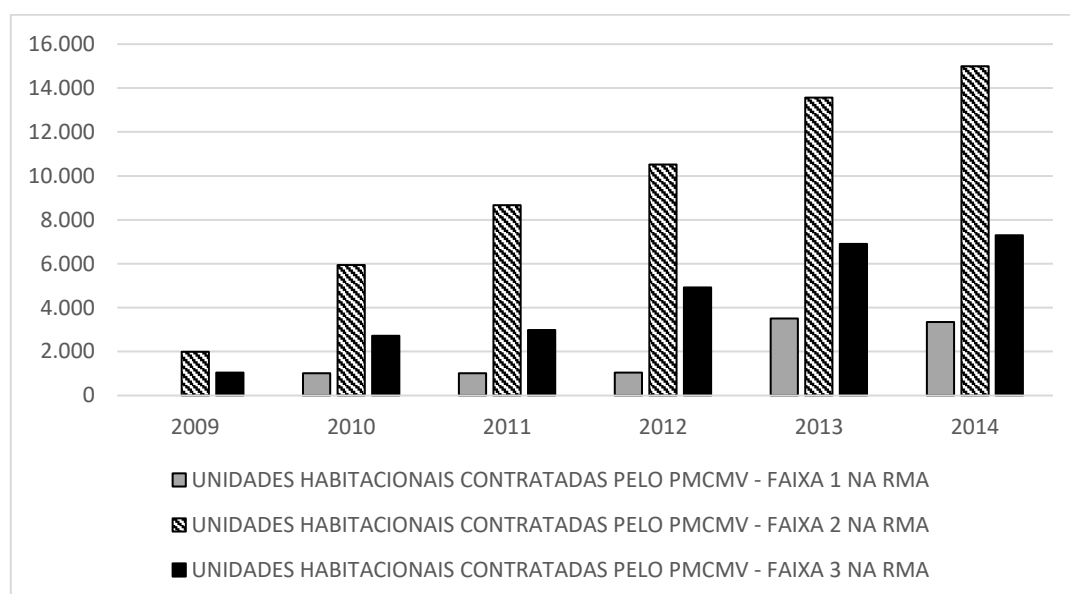


Gráfico13: Unidades habitacionais contratadas por faixas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju. (2009-2014)

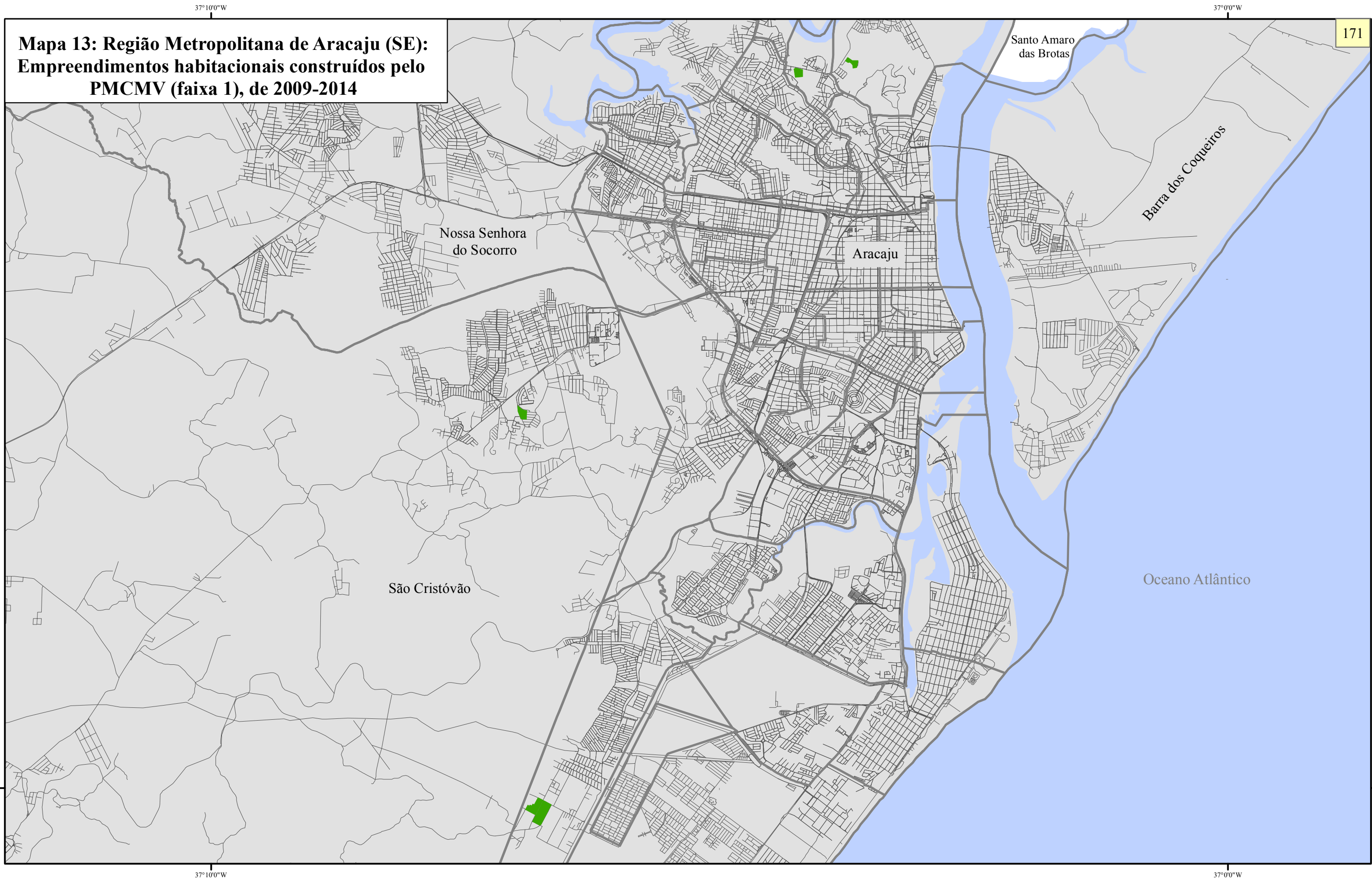
Fonte: Ministério das Cidades (2016)

Essa realidade pode ser confirmada de acordo com as informações do quadro 17, espacilaizada na RMA no mapa 13. A quase insignificante quantidade de habitações do PMCMV entregues na faixa 01, no período de 2009 a 2014 na RMA. Apenas 1.631 unidades, concentradas nos municípios de Aracaju e São Cristóvão.

Quadro 17: Unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na faixa 1 na Região Metropolitana de Aracaju de 2009 a 2014.

RMA- Municípios	Empreendimentos do PMCMV – faixa 01	Unidades habitacionais	Bairro
ARACAJU	Residencial Jardim Santa Maria	281	Santa Maria
	Residencial Santa Maria	468	Santa Maria
	Residencial Zilda Arns	144	Cidade Nova
	Residencial Jaime Norberto	369	Porto Dantas
SÃO CRISTÓVÃO	Residencial Vila Real	369	Rosa Elze
BARRA DOS COQUEIROS	-	-	-
NOSSA SENHORA DO SOCORRO	-	-	-
TOTAL	05	1631	04

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (2016) e dados coletados em trabalho de campo.



<div><div></div> Empreendimentos construídos pelo PMCMV, 2009-2014</div> <div><div></div> Malha viária da RMA</div> <div><div></div> Hidrografia</div>	<div><div><div></div><div>N</div><div>W</div><div>S</div><div>E</div></div><div>0 0,45 0,9 1,8 2,7 3,6 km</div></div>	<div><div>Mapa da Região Metropolitana de Aracaju (SE)</div><div></div></div>	<div>Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
--	---	---	--

A explicação apontada por França (2015) para essa baixa produção de moradias na faixa 01 do PMCMV na RMA, se encontra na característica do mercado imobiliário local que visualiza maior rentabilidade para os empreendimentos destinados aos que possuem maiores rendimentos. Além disso, a falta de articulação para doação de terrenos de propriedade pública pelo governos municipais também é um dos pontos que dificulta a implantação de conjuntos para essa faixa de renda.

No caso da RMA, esse processo se configura em um verdadeiro fracasso, quando se trata de contribuir com a diminuição do déficit habitacional na faixa de família com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos, justamente a parcela que mais necessita de acesso à moradia como direito social.

As unidades habitacionais do PMCMV da faixa 01, por serem financiadas com subsídios quase que total em relação ao valor do imóvel, com recursos financeiros do OGU, os dados informativos são públicos e divulgados na área virtual do CEF .

Esses empreendimentos estão localizados em Bairros periféricos da RMA, como os Bairros Santa Maria e Porto Dantas em Aracaju e o bairro Rosa Elze em São Cristóvão. Analisando essa problemática, do baixo número de empreendimentos, voltados à faixa 01 do PMCMV, na cidade de Aracaju, França, S. (2016) aponta que esses empreendimentos apresentam vários problemas:

Esses empreendimentos voltados para famílias de baixa renda estão em bairros que apresentam condições de infraestrutura e serviços públicos insuficientes e fora do tecido urbano consolidado, dificuldade de acesso a transporte público, com entorno cercado de grandes glebas, a exemplo do Residencial Jaime Norberto Silva, localizado no bairro Porto Dantas, um dos mais carentes e problemáticos no tocante a saneamento básico, mobilidade e criminalidade e, portanto, com baixo valor da terra. (FRANÇA, S., 2016, p.85)

Trata-se de empreendimentos que foram construídos e entregues a famílias de baixa renda, na maioria dos casos provenientes de áreas de assentamentos subnormais, ou de moradores de ocupações de outros lugares da região e que receberam os imóveis por satisfazerem os critérios sociais e sorteados por listas públicas.

Grande parte dos moradores desses condomínios, não vivia no bairro onde os empreendimentos foram construídos. Eles tiveram suas vidas transformadas no seu cotidiano, o que acarreta uma série de dificuldades de se adaptar à nova realidade, ainda que tenham adquirido uma casa para morar. (Figura 19)



Figura 19 – Residencial Jaime Noberto e Residencial Zilda Arns em Aracaju, construídos pela faixa 01 do PMCMV na RMA..

Fonte: Mário Jorge e Acervo da PMA, 2016.

Essas dificuldades podem ser analisadas a partir de várias perspectivas. A primeira é estruturante, trata-se da ruptura com os meios de produção social de vida, já que são famílias carentes e que viviam em sua maioria de atividades ligadas a própria localidade onde moravam, o que provoca em muitos beneficiados dificuldades de permanecer no imóvel recebido.

- Sou moradora do daqui do Zilda Arns, mas não morava aqui não, morava em outro lugar, aqui pra mim tá difícil, eu vivo de reciclagem e tenho muitos problemas pra guardar meu material, tô meio afastada de tudo, tá difícil! Mas pelo menos eu tenho um teto meu! Né? (Morador do Residencial Zilda Arns)

- Vivia da pesca, e recebi esse lugar pra morar da prefeitura de São Cristóvão, foi bom, mas também tá difícil, lá a gente dava jeito em tudo, aqui tem muita conta que a gente não pode pagar, quer dizer paga fazendo sacrifício, eu vivo de peixe, um tempo tá bom outro tá ruim, mas tô levando, muita gente já vendeu e voltou de onde veio, mas eu tô por aqui, até agora. (Morador do Residencial Vila Real)

Outro problema que detectamos nesta pesquisa em relação aos empreendimentos construídos na faixa 01 do PMCMV na RMA, é a dificuldade encontrada pelos moradores em relação à responsabilidade por parte dos construtores no processo de manutenção da estrutura física dos prédios, o que acaba por provocar uma rápida deterioração dos imóveis.

- Aqui quando a gente tem um problema é maior dificuldade pra resolver, parece que a gente recebeu a casa de favor, a construtora não

vem resolver nada, parece que quem mora aqui é cachorro! (Morador do Residencial Zilda Arns)

Quanto ao tipo de imóveis construídos, os empreendimentos são compostos por blocos de apartamentos, com áreas fechadas, por muros ou cercas. Os moradores além da prestação do imóvel são obrigados a pagar a taxa de condomínio, água e luz.

No caso desses empreendimentos, a existência de muros e cercas não se configura na garantia de segurança. São muitas as reclamações referentes a assaltos e roubos nos apartamentos especialmente em virtude dos primeiros meses em que os imóveis foram ocupados.

- A segurança aqui precisa melhorar, é muito roubo nas casas, e da gente também, no começo foi pior, parecia que o povo daqui achava que porque a gente tinha esse apartamento era rico, muita gente foi assaltada a casa, e na rua também, melhorou um pouco, mas ainda tem muito roubo. (Morador do Residencial Zilda Arns)

Diante desse quadro de problemas, observa-se que há por parte dos moradores, especialmente em algumas localidades, como no caso do Residencial Vila Real, uma forte presença de moradores que não são os primeiros proprietários das unidades habitacionais, ou seja, grande parte dos imóveis já foi vendida a outras pessoas, em um processo que os atuais proprietários chamam de melhoria das condições gerais do empreendimento.

- Veja só professor, o condomínio tá melhorando, e tá melhorando por quê?, Porque a gente tem trabalhado pra que as pessoas que vivem aqui possam ser pessoas que estejam dispostas a viver dentro das normas, se você não quer viver aqui, então procure outro lugar pra viver, mas não pode tá criando problema, o condomínio só tem a melhorar com o tempo. (Morador do Residencial Vila Real)

Isso deixa clara a dificuldade que as pessoas beneficiadas com imóveis nessa faixa de renda possuem em se manter nos imóveis adquiridos. A condição de classe não é considerada como um elemento central para a permanência das mesmas na sua moradia.

Muitos moradores desses empreendimentos acabam sendo obrigados a vender seu apartamento por total falta de condição financeira, inclusive de pagar taxas e outras obrigações. Além disso, há também um aproveitamento de especuladores que compram esses imóveis e revendem no mercado (Figura 20), dentro de uma lógica de revalorização do espaço, obrigando mais uma vez a população mais pobre a voltar para áreas ainda mais periféricas ou até mesmo para antigas localidades ocupadas.



Figura 20: Site mgfimóveis com anúncio de venda de apartamento construído pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju.

- Um vizinho meu trocou o apartamento dele por um caminhãozinho. Ele já trabalhava com material reciclado e pra ele foi melhor, pois agora ele tá ganhando mais, aqui tava difícil pra ele, era muita coisa que não podia fazer. Ele é quem sabe né, eu mesmo não me desfaço do que tenho. (Moradora do Vila Real)

Já os empreendimentos destinados à faixa 2 e 3 do PMCMV, espalhados pela RMA, como se tratam de empreendimentos voltados a famílias com rendimentos superiores a três salários mínimos, regido sob a forma de contratos bancários, torna-se difícil a identificação dos empreendimentos de forma individualizada, visto que a sua construção não significa a entrega efetiva das unidades habitacionais.

Os dados informados pelo Ministério das Cidades, gestor do PMCMV, subtraindo-se aqueles que pertencem a faixa 1, ou seja 1631, e aqueles construídos por Entidades, que somam 873, nos remete a entender que foram entregues na RMA 33705 unidades habitacionais pelo programa nas faixas 2 e 3 de 2009 a 2014.

Esse número é conflitante à medida que se busca confirmar na base local essa informação (Prefeituras, localização via trabalho de campo dos empreendimentos, informações na superintendência da CEF). A realidade muitas vezes tornam-se até distante das informações fornecidos pelo Ministério das cidades, espacialmente quando comparada com as informações levantados junto aos órgãos de licenciamento de obras das prefeitura locais.

Entretanto, os trabalhos de campo com levantamento desses dados locais, bem como as consultas a base de dados dos órgãos responsáveis pela liberação de obras nos municípios da região metropolitana, e em consonância com os dados levantados junto à Superintendência local da Caixa Econômica Federal, apontam para a construção de 17744 unidades habitacionais nas faixas 2 e 3 do PMCMV, entre 2009 e 2014, na Região Metropolitana de Aracaju. (Tabela 4)

Tabela 4: Comparativo do número de unidades habitacionais entregues pelo PMCMV na RMA identificadas com a coleta de dados em trabalhos de campo e o número de unidades informadas pelo Ministério das Cidades de 2009 a 2014.

RMA-Municípios	Empreendimentos do PMCMV – faixa 02 e 03³⁰	Unidades habitacionais³¹	Unidades habitacionais³²
ARACAJU	47	10464	19062
BARRA DOS COQUEIROS	10	1904	2195
N. S. DO SOCORRO	08	2136	2762
SÃO CRISTÓVÃO	15	3240	9686
TOTAL	80	17744	33705

Fonte: Ministério das Cidades e dados coletados em trabalhos de Campo.

³⁰Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.

³¹ Informações levantadas através das prefeituras dos municípios, Superintendência da CEF e trabalhos de campo.

³² Informações do Ministério das Cidades.

Os trabalhos de campo, feitos com esses dados, complementados com a localização desses empreendimentos por imagens de satélites e ratificados em base local com visita aos empreendimentos, indicam que em Aracaju foram construídos 47 empreendimentos habitacionais pelas faixas 2 e 3 do PMCMV, totalizando 10464 unidades habitacionais comercializadas no período de 2009 a 2014.

O quadro 18 apresenta esses empreendimentos do PMCMV (Faixas 02 e 03) e sua localização nos bairros da cidade de Aracaju, sendo possível perceber uma maior concentração de empreendimentos no bairro Jabutiana e na Zona de Expansão de Aracaju.

Quadro 18: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 - Aracaju (SE) de 2009-2014.

(Continua)

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Condomínio Art Ville	226	18 do Forte
Condomínio Park Veew Residence	200	Porto Dantas
Condomínio Residencial Horto do Santo Antônio	288	Porto Dantas
Condomínio Mais Viver	224	Cidade Nova
Condomínio Vista Bela	128	Cidade Nova
Condomínio Encantos do Norte	240	Soledade
Condomínios Vila Poesia	180	Industrial
Condomínio Vivendas do Santo Antonio	192	Santo Antônio
Condomínio Moradas do Santo Antônio	240	Santo Antônio
Condomínio Residencial Monte Sinai I e II	320	Olaria
Condomínio Riviera Park	96	Olaria
Condomínio Riviera Club	240	Olaria
Condomínio Residencial Vila Tropical	160	Jabutiana
Condomínio Residencial Mirante Santa Lúcia	240	Jabutiana
Condomínio Residencial Santa Lúcia	128	Jabutiana
Condomínio Terra do Sol	160	Jabutiana
Condomínio Vitória Régia	128	Jabutiana
Condomínio Caminhos do Sol	128	Jabutiana
Condomínio Via Solares	128	Jabutiana
Condomínio Recanto das Arvores	288	Jabutiana
Condomínio Recanto das	176	Jabutiana

Palmeiras		
Condomínio Àguas do Poxim	190	Jabutiana
Condomínio Caminho das Àguas	176	Jabutiana
Condomínio Recanto do Poxim	192	Jabutiana
Condomínio Natura Viele	264	Jabutiana
Condomínio Porto Alvorada	240	Jabutiana
Condomínio Laguna Mar	160	Jabutiana
Condomínio Residencial La veredas	480	Jabutiana
Condomínio Bellagio Residence	210	Jabutiana
Condomínio Burgaiville	192	Jabutiana
Condomínio Solar Mon Jardim	190	Jabutiana
Condomínio Recanto dos Guarás	368	Inácio Barbosa
Condomínio Villas dos Mares	144	Inácio Barbosa
Condomínio Verdes Vidas	144	Inácio Barbosa
Condomínio Vida Bela	264	Aeroporto
Condomínio Portal da Cidade	168	Aeroporto
Condomínio Veredas do Marivam	176	Santa Maria
Condomínio Parque das Árvores	144	Santa Maria
Condomínio Encantos do Sul	144	Santa Maria
Condomínio Palma Viele Residence	324	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Residencial Caminhos dos Ventos	288	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Ariovaldo Souza	216	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Alpha Classi	288	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Mar de Aruana I	300	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Mar de Aruana II	300	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Vista Marina	144	Zona de Expansão Urbana
Condomínio Atlântico Residencial	360	Zona de Expansão Urbana
Total de Unidades	10464	

Fonte: Caixa Econômica Federal, dados coletados em trabalhos de campo 2016.

O bairro de Aracaju que mais recebeu unidades habitacionais construídas nessas faixas do programa foi o bairro Jabutiana. Essa localidade sozinha concentrou um total de 3832 imóveis. A maioria deles incluídas na faixa 3 do programa, ou seja, imóveis mais caros, onde os compradores obtiveram taxas de juros pelo sistema do programa, mais baixas que as do mercado de crédito convencional. (Figura 21)

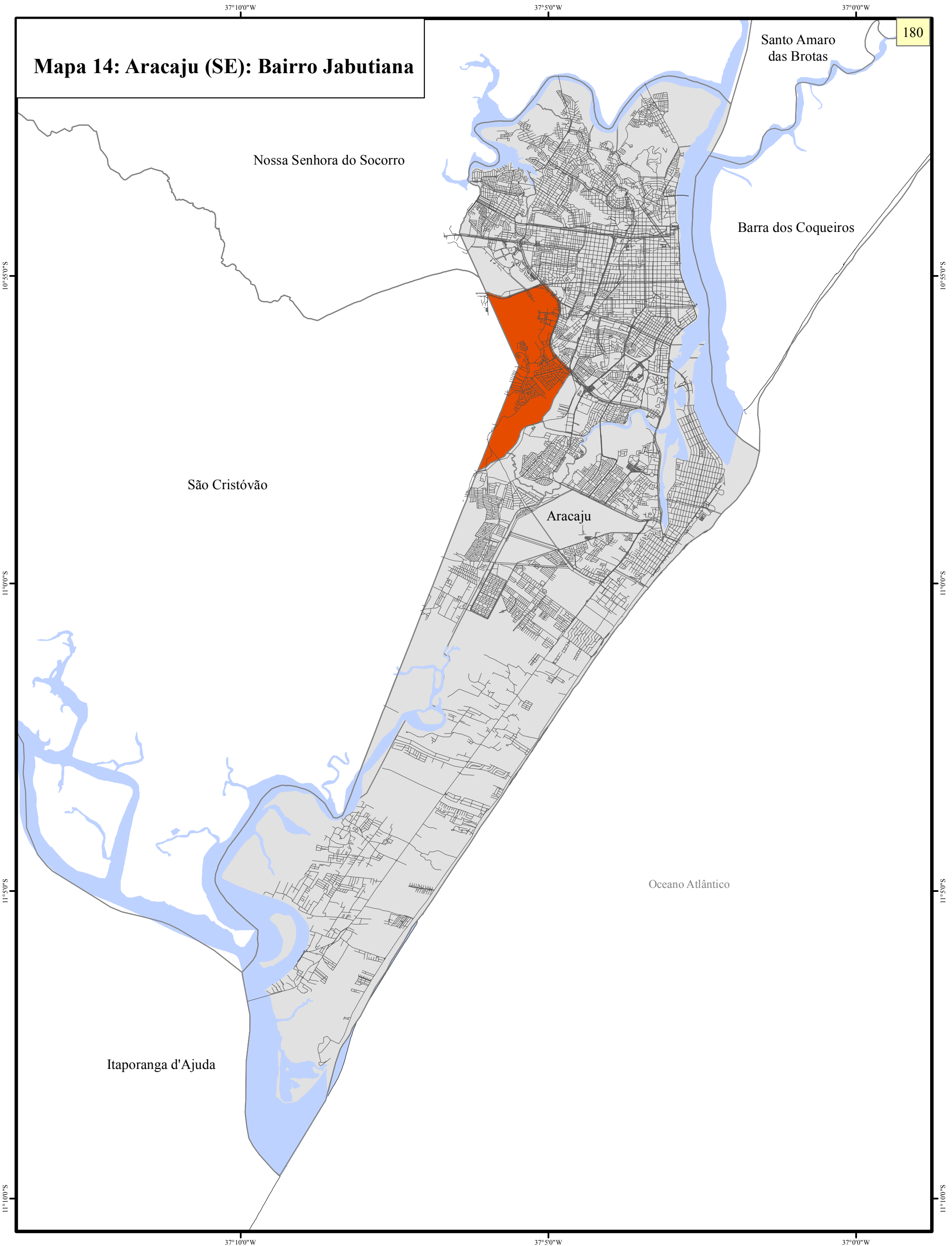


Figura 21: Imagem de 2011 da construção do Condomínio Residencial Vila Tropical no Bairro Jabutiana em Aracaju.

Fonte: Imagens Google, 2017.

Como já foi dito ao longo do texto, o Jabutiana é um bairro de Aracaju que tem como característica de produção a total subordinação à lógica do mercado imobiliário. Grande parte de suas terras foi comprada e reservada para especulação imobiliária por grandes construtoras locais, que se aproveitaram da sua proximidade com o município de São Cristóvão, especialmente do Campus da Universidade Federal de Sergipe.

A estrutura do bairro (Mapa 14) é marcada pela existência de um corredor de acesso que liga a entrada da cidade de Aracaju, através da BR 101 a zona sul da cidade, interligação feita pela Avenida Tancredo Neves, que serve como um corredor de mobilidade urbana, e separa o Jabutiana dos Bairros Ponto Novo e América, em Aracaju, e na parte oeste do bairro limita-se com zona de expansão urbana do Povoado Cabrita, município de São Cristóvão.



<div><div></div>Malha Viária de Aracaju</div> <div><div></div>Bairro Jabotiana</div> <div><div></div>Hidrografia</div>	<div><div><div></div><div>N</div><div>W</div><div>S</div><div>E</div></div><div>00,51234</div><div>km</div></div>	<div>Mapa da Localização de Aracaju na RMA</div> <div></div>	<div>Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.</div> <div>Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.</div> <div>Datum Horizontal SIRGAS, 2000.</div> <div>Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.</div> <div>Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</div>
--	---	--	--

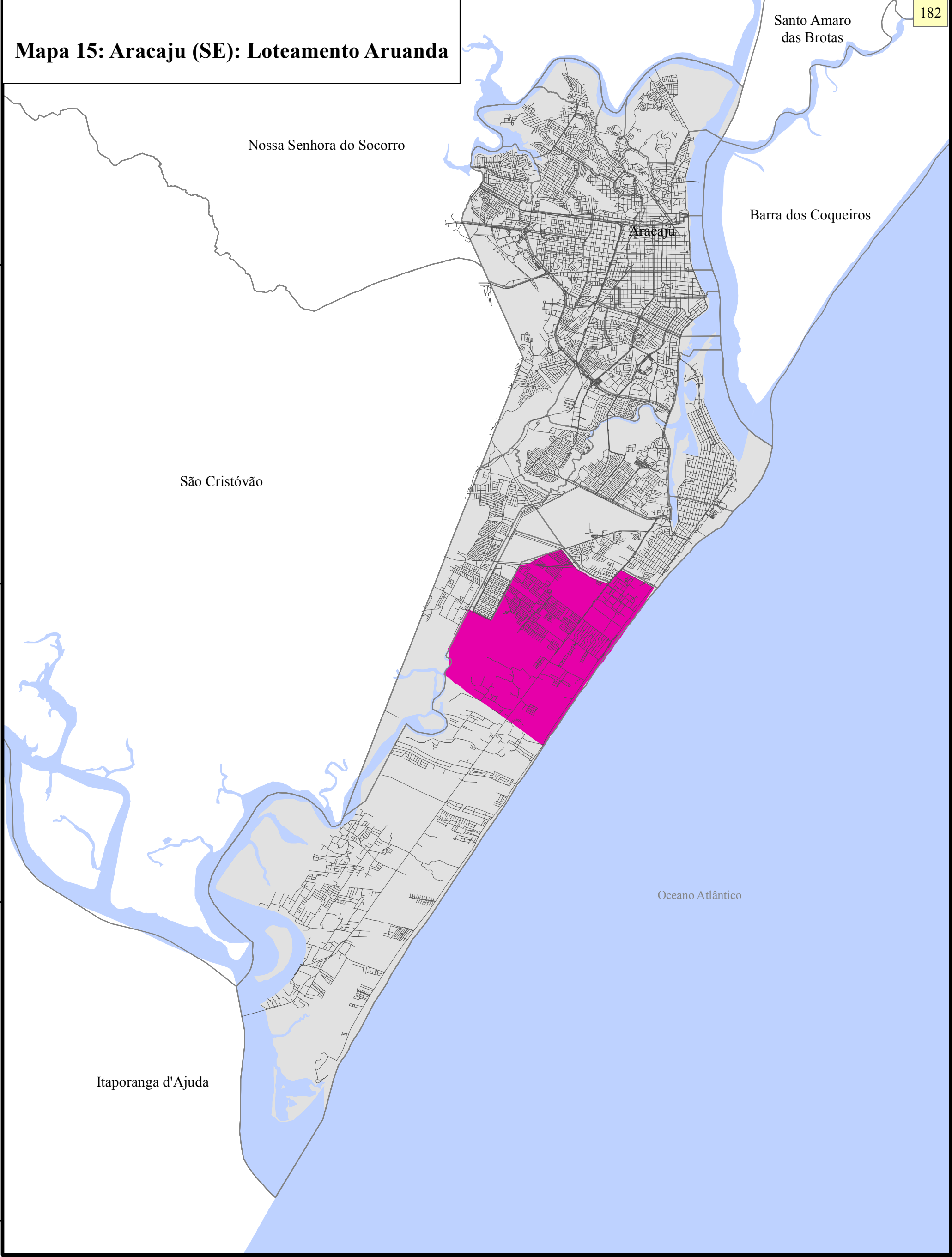
Na atualidade a porção nordeste e sudoeste do bairro é a mais afetada por esse processo de especulação, produção e privatização da cidade pelos agentes financeiros imobiliários, pois a parte sudeste e nordeste do mesmo já tinha sido ocupada com a construção dos conjuntos Santa Lúcia (1980) e Sol Nascente (1993), antes do PMCV. (Figura 22)



Figura 22: Vista da verticalização do Bairro Jabutiana a partir do Conjunto Santa Lúcia
Fonte: Construtora Impacto, 2017.

Já os empreendimentos construídos pelo PMCMV, nas faixas 2 e 3 na Zona de Expansão de Aracaju, totalizam 2220 unidades habitacionais, distribuídas em 08 empreendimentos situados no Loteamento Aruanda.

O Loteamento Aruanda (Mapa 15) se localiza estrategicamente entre a praia e o bairro Santa Maria, o mais pobre da cidade. Sua exploração imobiliária serve à lógica de uso do espaço como extensivo da elitização da classe dominante, que inclusive possui casas de veraneio nessa localidade. São unidades habitacionais também destinadas à classe média alta, tendo como características principais os condomínios fechados, verticais e com o aproveitamento máximo do espaço, com elevada quantidade de apartamentos por blocos e empreendimento. (Figura 23)






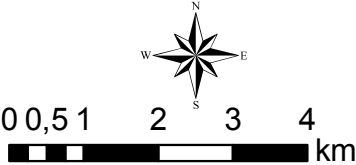

<ul style="list-style-type: none"> Loteamento Aruanda Malha Viária de Aracaju Hidrografia			<p>Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</p>
--	---	---	--



Figura 23: Condomínios de apartamentos do PMCMV situados na Aruanda no município de Aracaju na RMA.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2017.

Nessa área outra característica marcante é a sua localização na zona sul da cidade, tradicionalmente produzida como a região elitizada, uma vez que corresponde a extensão dos bairros nobres da capital que se configurou como o espaço mais verticalizado e caro da região metropolitana em sua extensão litorânea.

No caso do município da Barra dos Coqueiros, os empreendimentos do PMCMV começaram a ser feitos a partir de 2009, em função de dois eixos de integração e desenvolvimento, vinculados a ação do Estado e capital nesta localidade.

- 1- O primeiro foi a inserção do município no PRODETUR/NE, que principalmente a partir de 2005, estabeleceu diversas ações de infraestrutura no município, com o propósito de integrá-lo ao roteiro turístico no contexto das atividades sustentáveis.
- 2- O segundo foi a construção da ponte Aracaju/Barra dos Coqueiros (ponte construtor João Alves), que interligou o município à capital, por via terrestre, além de promover também a integração do litoral sergipano.

O desenvolvimento das atividades imobiliárias na Barra dos Coqueiros promoveu alterações na estrutura populacional do município, causando problemas nas áreas sociais e estruturais, visto que a expansão urbana metropolitana acelerada não foi antecedida de planejamento e preparação de infraestrutura.

Assim, podemos identificar que os empreendimentos imobiliários no município podem ser estudados segundo características que apontam três tipos de unidades habitacionais: 1- casas e apartamentos predominantemente voltados para classe média; 2- empreendimentos de alto luxo destinados à classe alta; 3- loteamentos habitacionais de iniciativa privada.

O primeiro tipo é resultado da ação de agentes financeiros imobiliários, via construtoras e incorporadoras e os programas de financeirização com subsídios do governo, especialmente o PMCMV. O segundo é resultado da ação de construtoras de capital nacional e internacional, que ergue mansões, consolida a propriedade do solo, eleva seu valor de uso e em alguns casos privatiza o espaço, em especial as áreas de praias do litoral deste município e por fim promovem a separação e segregação via Estado e capital. O terceiro é o resultado da tentativa de especular e lucrar dos proprietários dos antigos sítios de pequenos proprietários, que passam a ver no setor imobiliário uma forma de lucro.

O PMCMV foi responsável até 2014 pela construção de 10 empreendimentos habitacionais no município, totalizando 1904 unidades habitacionais, concentrados nas proximidades da rodovia SE 100 onde se localiza ponte Aracaju – Barra dos Coqueiros, e em direção ao bairro de Atalaia Nova, na rodovia José de Campos. (Quadro 19)

Quadro 19: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 – Barra do Coqueiros (SE) de 2009-2014.

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Condomínio Residencial Salinas da Barra	144	SE 100
Condomínio Residencial Vilas da Barra	144	SE 100
Condomínio Residencial Portal da Barra	160	SE 100
Condomínio Barra Clube Residence	224	Centro
Condomínio Acquaville Residence	176	SE 100
Condomínio Granville Residence	176	SE 100
Condomínio Vivendas do Atlântico	208	Centro
Condomínio Vivendas do Pacífico	192	Centro
Condomínio Litorânea Barra Residence	256	Centro
Total de Unidades	1904	

Fonte: Caixa Econômica Federal, dados coletados em trabalhos de campo 2016.

Esses empreendimentos tiveram como principal eixo de expansão a própria cabeceira da ponte, sendo que a partir dela deu-se a construção de uma nova cidade, a chamada “Barra dos Condomínios”, expressão usada pelos moradores da cidade para identificar o espaço construído a partir desses empreendimentos.

A característica fundamental desses empreendimentos, pelo menos os construídos até 2014, foi a predominância daqueles destinados à faixa 2 do programa, deixando claro que para as construtoras vinculadas ao programa, a Barra dos Coqueiros funcionaria como o caminho mais perto entre o econômico e a integração de uma classe média baixa no acesso à moradia, especialmente para a população de Aracaju, uma vez que os imóveis vendidos no município possuíam um preço mais baixo em relação aos construídos na capital.(Figura 24)



Figura 24: Condomínios de apartamentos sendo construídos pelo PMCMV na cidade da Barra dos Coqueiros na RMA.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2017.

Essa lógica apresenta contradições, uma vez que essa dinâmica só vai ocorrer a partir da compra de terras pelas construtoras, antes mesmo da construção da ponte que liga o município a capital. A realidade atual é bastante diferente, uma vez que a dinâmica imobiliária da Barra dos Coqueiros se produz pela especulação imobiliária crescente, inclusive com aumento de empreendimentos sendo construídos na faixa 3 do PMCMV.

Já no município de Nossa Senhora do Socorro foram identificados, conforme os trabalhos de campo e as informações nas bases locais, a construção de 2136 unidades habitacionais nas faixas 2 e 3 do PMCMV (Quadro 20). Essas unidades estão distribuídas em 08 empreendimentos localizados no Complexo Taiçoca nas áreas periféricas, nas proximidades do Conjunto Marcos Freire II, construído pelo CEHOP/SE no ano de 1992.

Quadro 20: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03- Nossa Senhora do Socorro (SE) de 2009-2014.

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Condomínio Residencial Livre Morada	304	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Residencial Arte Nova	224	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Belas Artes Residence	192	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Vivendas Tropical	264	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Bel Rio Residence	336	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Jardim Tropical	192	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Residencial dos Pássaros	336	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Condomínio Recanto dos Cajueiros	288	Complexo Taiçoca-Conjunto Marcos Freire II
Total de Unidades Construídas	2136	

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, dados coletados em trabalhos de campo, 2016.

Não foi identificado nenhum empreendimento entregue até 2014 fora dessa localidade, embora na atualidade existam empreendimentos sendo negociados em outras localidades do complexo e também no Complexo Jardim, especialmente condomínios

de casas, demonstrando um processo ainda em curso e com uma dinâmica ainda complexa.

As características desses empreendimentos entregues e ocupados são a produção de condomínios verticais (Figura 25), em forma de apartamentos, mas também a presença de casas ou unidades mistas. Foi possível identificar também que a escolha da localização está ligada à dinâmica de acesso e proximidade do conjunto Marcos Freire II com Aracaju, uma vez que a construção da ponte sobre o Rio do Sal, ligando o complexo Taçooca a capital, na porção norte da cidade, acabou beneficiando sua localização.

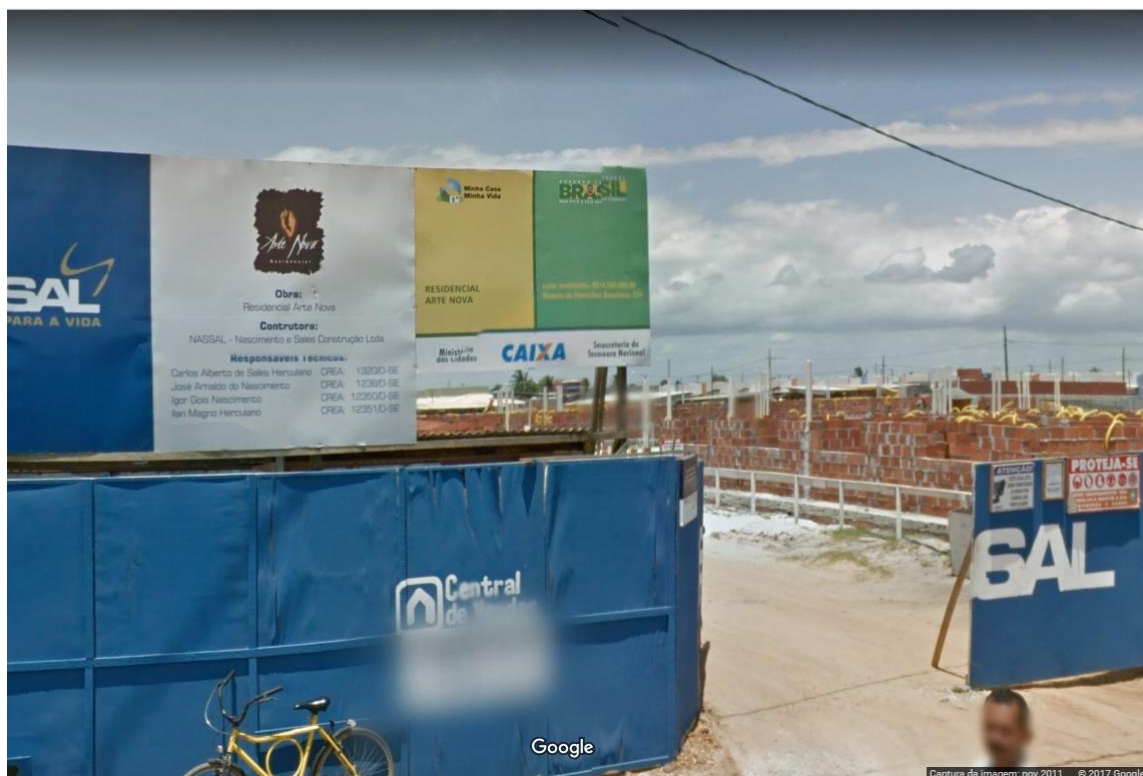


Figura 25: Construção em 2011 do Condomínio Arte Nova no Complexo Taçooca em Nossa Senhora do Socorro na RMA.

Fonte: Google, 2016.

- As construtoras preferem construir condomínios de apartamentos no conjunto Marcos Freire II. É uma localidade mais próxima de Aracaju. Além disso, existe terrenos mais apropriados, pois entre o conjunto João Alves e Marcos Freire I tem as fábricas, o Marcos Freire III é ainda muito distante. Realmente o II acaba sendo a opção mais viável, pelo menos para essa classe social, porque os pobres continuam

habitando cada vez mais distante mesmo. (Morador do Conjunto Marcos Freire III)

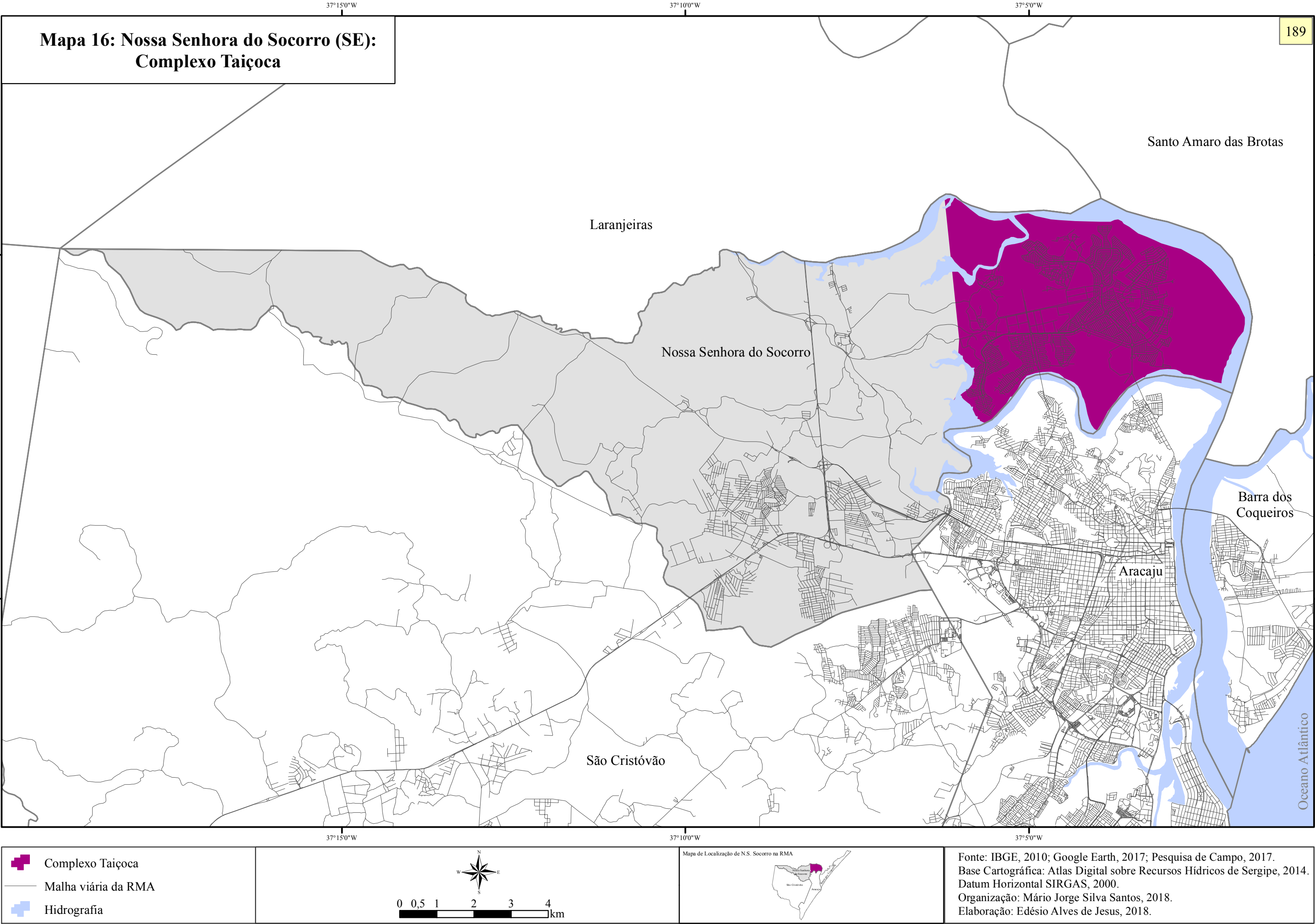
Dentro da RMA, o complexo Taiçoca (Mapa 16) é a área que sofreu os maiores impactos referentes à produção da habitação feita pelo Estado e seus programas das COHABs, especialmente após 1986, com o projeto falido da “Cidade Industrial”, que deslocou uma grande quantidade de pessoas para essa localidade.

O descompasso entre a política de desenvolvimento industrial, proposta pelo governo do estado e a realidade da entropia da política de habitação, teve como resultado o deslocamento de milhares de pessoas para esse complexo. Pessoas que não encontraram os empregos prometidos, e que por consequência transformaram a área em um espaço por muitos anos desconectado da realidade da urbana regional, funcionando como uma verdadeira cidade dormitório, pois grande parte dos seus habitantes passou a buscar trabalho em Aracaju, deslocando-se diariamente para a capital e só retornando no final do dia para dormir nesta localidade.


A realidade expressa especialmente nas suas franjas, com aglomerações resultantes de loteamentos é uma localidade extremamente segregada, especialmente pelas formas de ocupação e produção da vida e dos acessos aos serviços públicos, que em muitos casos nem sequer chegaram para uma grande parcela dos moradores.

Além disso, é importante salientar que existe no complexo Taiçoca uma dinâmica muito forte de vendas e compras de imóveis por parte dos proprietários das casas recebidas pelo CEHOP/SE. Essa dinâmica é marcada pela mobilidade entre os moradores dos diversos conjuntos habitacionais, significando muitas vezes um símbolo de mobilidade social.

- O Conjunto Marcos Freire II é melhor mesmo, aqui tem tudo, por isso as casas são mais caras aqui, porque o conjunto é melhor, tem gente que vende as casas do III, completa e compra casa aqui. Minha vizinha vendeu a dela e comprou um apartamento novo, tá morando em um condomínio desses que fizeram aqui. E eu acho que sobrou dinheiro.(Moradora do Complexo Taiçoca)



Um dos novos eixos de construção de condomínios de apartamentos na atualidade no complexo Taiçoca são os empreendimentos nas proximidades ou imediações do shopping Prêmio, inaugurado em 2011, na Avenida Coletora no conjunto Marcos Freire I, dentro do complexo (ver figura 26). Esse centro de compras tem sido usado pelos agentes financeiros imobiliários como justificativa para o aumento do valor das unidades habitacionais na região, colaborando para própria valorização do espaço.



CONHEÇA O VIVER BEM CONDOMÍNIO CLUBE

Chegou a hora de realizar o seu sonho!

Não aguenta mais desperdiçar dinheiro com aluguel? É hora de sair dessa condição e investir em algo seu de verdade. Com parcelas que cabem no seu bolso, o Viver Bem Condomínio Clube conta com a área de lazer mais completa da região e localiza-se perto do Shopping Prêmio, farmácias, supermercados e bancos, oferecendo todo o lazer e conforto que só um condomínio clube pode ter. Saia do aluguel e venha viver bem. Realize o sonho do seu primeiro apê.

Apartamentos com área privativa de até 52,83m²
2/4, com sala de estar/jantar, wc social, cozinha e serviço
4 pavimentos (térreo + 3)
8 apartamentos por andar
1 vaga de garagem por apartamento

Projeto Arquitetônico: Immobile Arquitetura
Arquitetura Digital: Pixel

ÚLTIMAS UNIDADES A PARTIR DE
R\$ 118.000,00

- Área de lazer equipada*
- Plantas PNE
- 2 Quartos
- 1 Vaga(s) de garagem

TENHO INTERESSE

Figura 26: Propaganda de condomínio no Complexo Taiçoca usando a proximidade do Shopping Prêmio como qualidade do imóvel.

Fonte: Site Construtora União

Já no município de São Cristóvão, o PMCMV vem intensificando a construção de empreendimentos, voltados para as faixas 2 e 3 do programa. Os dois eixos principais de extensão e produção do espaço a partir dessa lógica imobiliária são as unidades construídas no Bairro Rosa Elze e Povoado Cabrita.

Essas unidades, de acordo com os dados levantados e os trabalhos de campo efetivados, somam de 2009 a 2014, um total de 3240 unidades habitacionais, distribuídas em 15 empreendimentos diferentes. A maior parte deles (12) está concentrada no Bairro Rosa Elze e os demais (03) se localizam no Povoado Cabrita, em

uma área próxima ao limite do município com o bairro Jabutiana em Aracaju. (Quadro 21)

Quadro 21: Unidades habitacionais construídas pelo PMCMV faixas 02 e 03 – São Cristóvão (SE) de 2009-2014.

Empreendimento	Nº de Unidade	Bairro
Condomínio Residencial Mais Viver Atlântico	320	Grande Rosa Elze
Condomínio Mais Viver Pacífico	272	Grande Rosa Elze
Condomínio Doce Vida Flora	304	Grande Rosa Elze
Condomínio Doce Vida Natura	112	Grande Rosa Elze
Condomínio Doce Vida Primavera	168	Grande Rosa Elze
Condomínio Doce Vida Parque	148	Grande Rosa Elze
Condomínio Mais Viver Índico	320	Grande Rosa Elze
Condomínio Residencial Recanto das Flores	112	Grande Rosa Elze
Condomínio Rosa dos Ventos	176	Grande Rosa Elze
Condomínio Morada Real	256	Grande Rosa Elze
Condomínio Novo Sol	128	Grande Rosa Elze
Condomínio Praia da Sereia	96	Grande Rosa Elze
Condomínio Ilha dos Açores Residencial	288	Pov. Cabrita
Condomínio Reserva Alto Verde	288	Pov. Cabrita
Condomínio Portal das Flores	252	Pov. Cabrita
Total de Unidades Construídas	3240	

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2016.

As unidades habitacionais construídas no Rosa Elze dividem-se em dois blocos, o primeiro às margens da Rodovia SE-065, no lado oposto ao Conjunto Eduardo Gomes, construído pela COHAH em 1984. O segundo bloco são aqueles encontrados nas proximidades do Conjunto Eduardo Gomes, na área entre esse conjunto e os diversos loteamentos que surgiram após sua instalação, tomando os espaços vazios que existiam entre esses loteamentos e o Campus da UFS. (Figura 27)

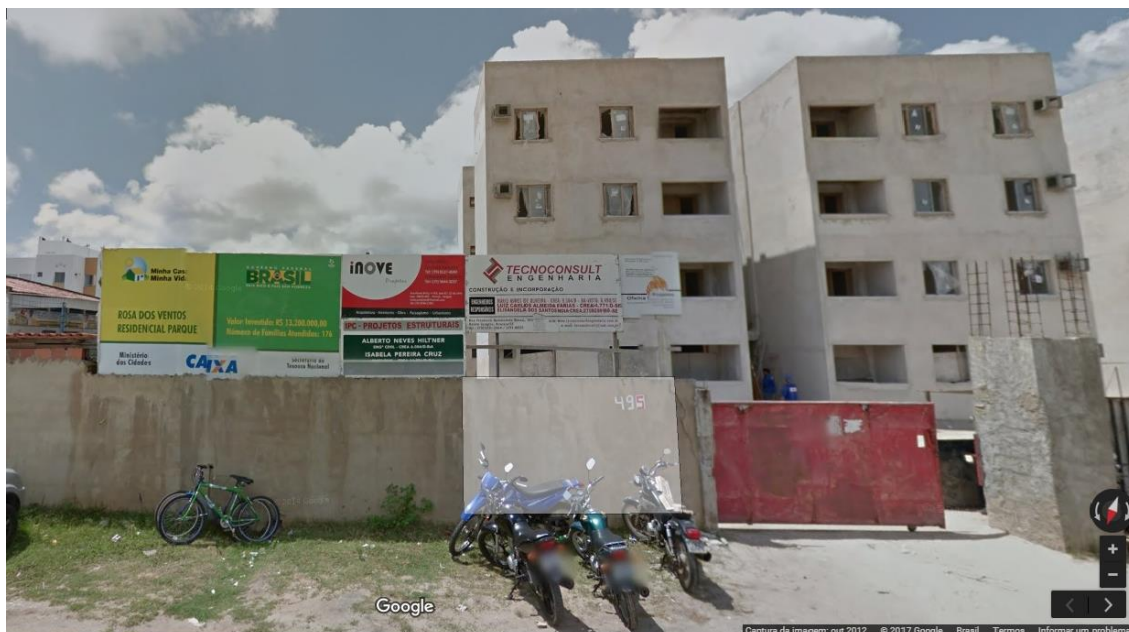


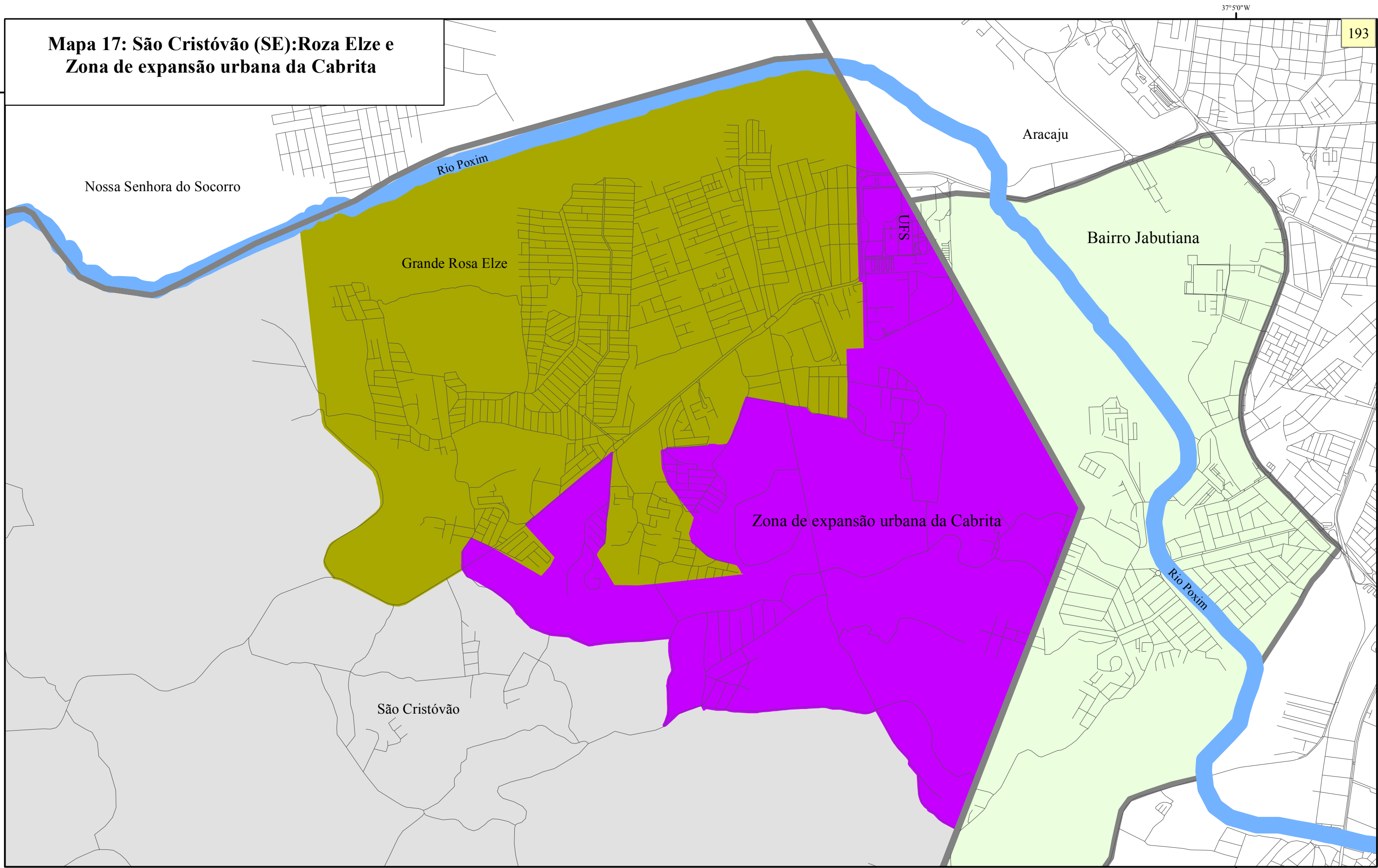
Figura 27: Construção em 2012 do Condomínio Rosa dos Ventos em São Cristóvão na Grande Rosa Elze, na RMA.





Fonte: Google, 2016.

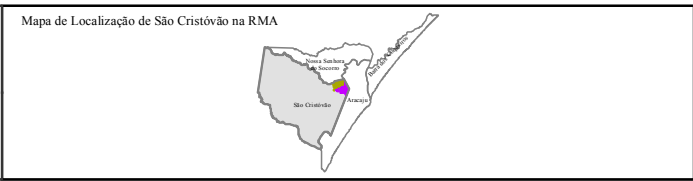
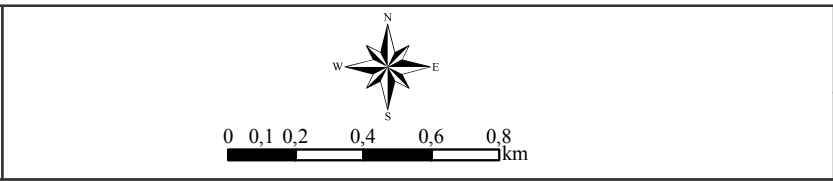
Os empreendimentos construídos na zona de expansão urbana do Povoado Cabrita de 2009 a 2014 totalizam 824 unidades habitacionais. É interessante perceber que esses empreendimentos, embora localizados em São Cristóvão, respondem a uma dinâmica de crescimento urbano regional, marcada pela expansão urbana da cidade de Aracaju, especificamente o Bairro Jabutiana, já que este se limita com o Povoado Cabrita. (Mapa 17)

Esses empreendimentos têm sido alvo de conflitos permanentes entre os dois governos municipais, já que a localização desses empreendimentos implica em liberação e pagamento de encargos, gerando consequentemente impostos a pagar, a exemplo o IPTU.

- Na verdade eu fui mesmo enganado, só me dei conta que morava em São Cristóvão quando percebi que a coleta de lixo é feita pela prefeitura de São Cristóvão, eu achava que aqui ainda era Jabutiana, mas pelo menos o IPTU é mais barato. (Morador de Condomínio do PMCMV, localizado no Povoado Cabrita em São Cristóvão na RMA).



-  Zona de expansão urbana da Cabrita
-  Grande Rosa Elze
-  Malha viária da RMA
-  Rio Poxim



Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

O mapa 18 espacializa todos os empreendimentos construídos pelo PMCMV na RMA e completando essa análise a tabela 5 demonstra que há uma concentração de empreendimentos da faixa 2 e 3 em determinadas áreas da RMA, essas áreas são:

- 1- Em Aracaju na zona oeste, no Bairro Jabutiana e na zona sul, nos bairros Santa Maria e Zona de Expansão;
- 2- Barra dos Coqueiros, na SE 100 e no Centro;
- 3- Nossa Senhora do Socorro no Complexo Taíçoca;
- 3- São Cristóvão no Bairro Rosa Elze.

Essa espacialização nos leva a considerar duas grandes dinâmicas diferenciadas de expansão urbana a partir do PMCMV, com realidades opostas na RMA: a primeira são os empreendimentos construídos nas faixas 2 do programa na periferia da região, e a segunda dinâmica são empreendimentos habitacionais voltados para a faixa 3, concentrados em Aracaju, no Bairro Jabutiana e na Zona de expansão.

Tabela 5: Localidades com maior número de empreendimentos e unidades habitacionais construídas e entregues pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na RMA de 2009 a 2014.

RMA-Municípios	Localidades³³	Unidades Habitacionais nas localidades³⁴	Total de Unidades no município³⁵	% Unidades Habitacionais das localidades
ARACAJU	Z. Expansão Jabotiana	2220 3832	10464	57,8
BARRA DOS COQUEIROS	Barra dos Coqueiros	1904	1904	100
NOSSA S. DO SOCORRO	Complexo Taíçoca	2136	2136	100
SÃO CRISTÓVÃO	Bairro Rosa Elze	2370	3208	73,8
TOTAL		12462	17744	70,2

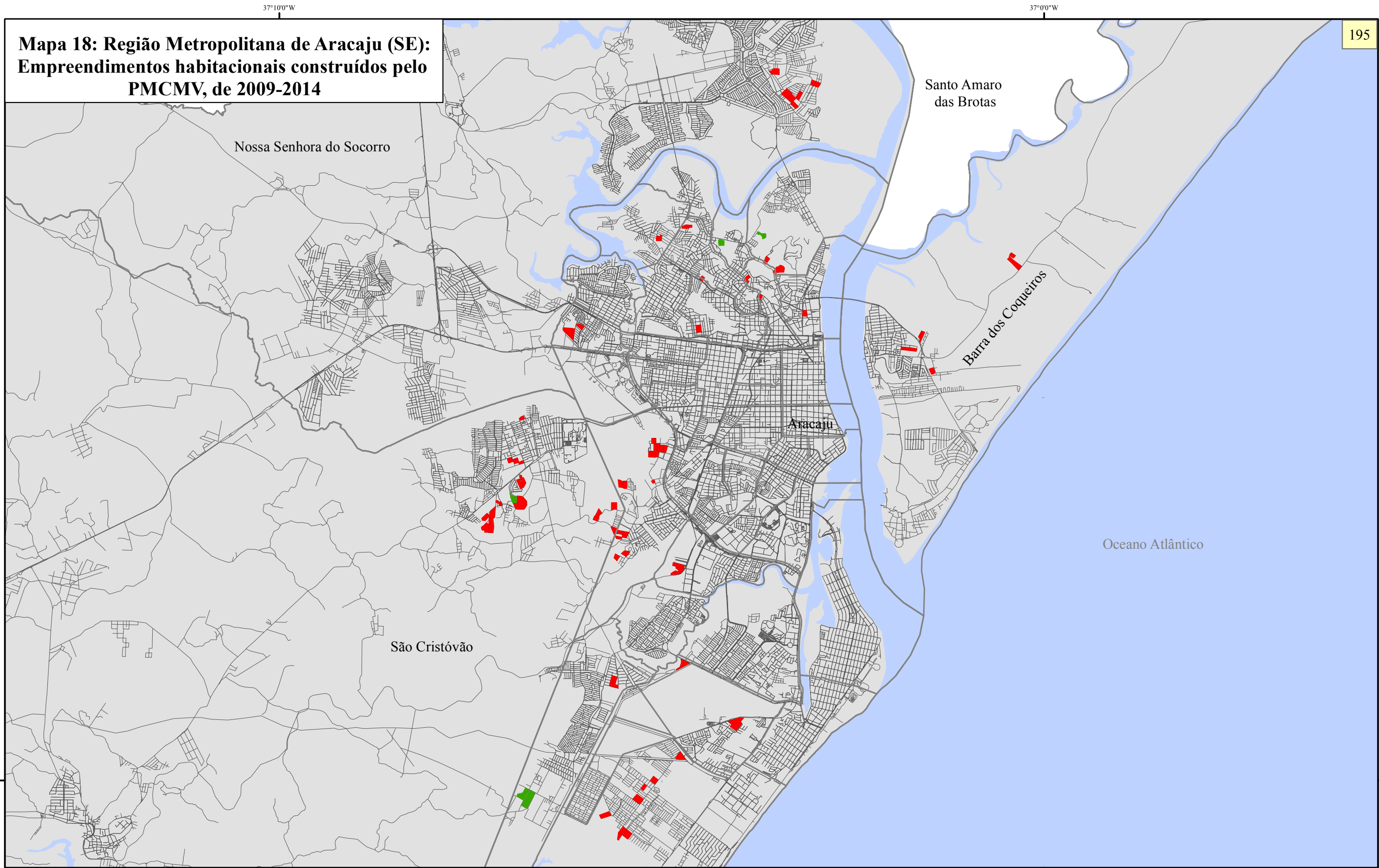
Fonte: Prefeituras da RMA e Ministério das Cidades.

As localidades apresentadas na tabela 05, concentram 70,2% de todas as unidades habitacionais construídas pelo PMCMV nas faixas 2 e 3 na Região Metropolitana de Aracaju, somando juntas 12462 unidades habitacionais em apenas 5 localidades da região.

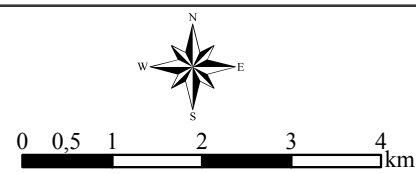
³³ Dados identificados através de trabalhos de campo nas localidades.

³⁴ Dados identificados através de trabalhos de campo nas localidades

³⁵ Dados identificados através de trabalhos de campo nas localidades



- Empreendimentos construídos pelo PMCMV (Faixa 1), 2009-2014
- Empreendimentos construídos pelo PMCMV (Faixas 2 e 3), 2009-2014
- Malha viária da RMA
- Hidrografia



Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

Isto significa que há uma tendência clara de concentração de construções em determinadas localidades, em detrimento de outras. A fragmentação do espaço na região é estrategicamente pensada como promotora de uma hierarquização planejada, como o objetivo cada vez mais claro de segregar, separando espaços pela condição social e econômica, a partir do acesso à habitação.

O capital, na sua lógica de reprodução, usa desses empreendimentos como estratégia de revalorização do solo urbano da região, aprimorando ainda mais o processo de fragmentação e segregação, estabelecendo uma divisão social do espaço, uma vez que esses empreendimentos são produzidos dentro de uma lógica de separação entre as condições materiais de existência nas periferias onde são impostos, e a condição social e econômica dos moradores locais e aqueles que se tornam proprietários desses imóveis.

Sendo assim torna-se importante, portanto, analisar as diferenças na realidade inter-regional na RMA, apresentando as particularidades na integração da mesma, uma vez que a própria condição de vida e de habitação das populações que vivem nos municípios da região é diferente e está evidente na própria paisagem urbana em movimento, materializada na situação de desigualdades no acesso à moradia, renda, educação, habitação, saneamento, mobilidade, ocupação e trabalho. Enfim, na condição cotidiana da vida, tendo como consequência a formação de verdadeiros territórios de segregação socioespacial nos municípios da RMA.

Isto acontece porque, cada vez mais, a região é ocupada e separada por classe social. A elite toma conta das áreas mais privilegiadas, onde estão disponibilizadas as melhores estruturas básicas de equipamentos urbanos, infraestrutura, saneamento, acesso a serviços públicos, equipamentos de lazer, transporte e mobilidade, todas as formas materializadas do trabalho coletivo, e para continuar se reproduzindo a “habitação mercadoria” é usada para promover a separar no/do espaço a parcela da população mais rica em detrimento dos mais pobres.

No nosso caso, essa separação acontece não só no espaço intraurbano da cidade de Aracaju, que centraliza as funções urbanas da região, ela se espalha por toda região. A (re)produção da segregação socioespacial na RMA serve à lógica da reprodução das desigualdades, ela se mostra na oposição entre o centro e periferia urbana regional e entre própria separação imposta pelo estado que divide e delimita zonas geograficamente distintas.

Nas palavras de Marcuse (2002):

Nenhum mercado “privado” poderia funcionar se o Estado não sancionasse as cláusulas contratuais e administrasse os remédios para sua quebra, estando, pois, no âmbito dos poderes mais abrangentes do Estado a permissão ou a proibição da segregação. Por outro lado, áreas selecionadas pelo capital financeiro para valorização nas cidades são quase sempre obtidas pela ação estatal de “realocação” (violenta, em mais de um sentido) de moradores de baixa renda. (MARCUSE, 2002, p.145)

Em consonância com esse pensamento, no capítulo seguinte, buscaremos explicitar as particularidades existentes nos municípios que compõem essa região, apresentando as diferenças criadas nos lugares. Analisaremos de que forma o Estado usa os instrumentos de regulação no que diz respeito ao uso do solo e a produção do urbano, em favor das estratégias capitalistas, especialmente a partir da ação do capital financeiro imobiliário, que favorece a lógica de reprodução do capital, marcada pela constante necessidade de fragmentar e segregar a população hierarquizando o espaço e transformando a habitação em mercadoria.

Tomaremos como referência nesse processo os zoneamentos propostos pelos Planos de Diretores dos municípios da região, pois os mesmos têm o poder de atuar no conjunto do espaço metropolitano, determinando investimentos, tipos de construção, estabelecendo áreas prioritárias para recebimento de infraestrutura, metamorfoseando as funções, determinando usos, e até redistribuindo os habitantes, por meio de políticas urbanas.

Nosso objetivo com isso é identificar dentro do RMA as localidades com piores condições de vida, segregadas socioespacialmente, tomando como referência para isso condição de habitação e a situação, no que diz respeito ao acesso a saneamento, saúde, educação, renda e ocupação, portanto, segregada socioespacialmente.

Feito isso, vamos então identificar entre essas áreas segregadas, aquelas que mais receberam unidades habitacionais do PMCMV (2009-2014), especializando essa distribuição e identificando esses espaços segregados, a fim de entender como o Estado e o capital aprofundam as desigualdades nesses lugares, interferindo nas formas de apropriação do espaço, à medida que produzem com esses empreendimentos habitacionais uma periferação e valorização diferenciada no solo urbano, uma separação do espaço, uma hierarquização urbana, dentro de um espaço já segregado.

CAPÍTULO 03

Os Municípios da RMA: Particularidades e Desigualdades Socioespaciais (2000/2010)

No espaço a desigualdade social realiza-se como segregação, que é o produto mais bem-acabado da existência/concentração da propriedade, da riqueza, apontando para a produção do espaço alienado, concretizando-se na prática cotidiana - a urbanização expressa-se em toda sua violência. (CARLOS, 2015)

A análise deste capítulo está centrada na explicação das diferenças na dimensão socioespacial dos municípios que compõem a região metropolitana de Aracaju. Faremos isso por meio da exposição das diferenças habitacionais e socioeconômicas (entre grupos, atividades etc.), buscar-se-á defender a existência de uma hierarqueização espacial nas condições de vida das populações, impostas mediante à elitização de determinadas áreas regionais em detrimento de outras.

Partimos do pressuposto de que a dimensão espacial, é o efeito específico que os padrões de contiguidade, vizinhança e distância causam aos indivíduos e grupos, afetando suas possibilidades de inserção em diversas esferas da sociedade. (TORRES; FERREIRA; GOMES, 2005; GOMES; AMITRANO, 2005; BICHIR; TORRES; FERREIRA, 2005).

Com essas considerações, podemos entender, que indivíduos com condições sociais semelhantes, mas localizados em regiões distintas da cidade, têm acesso diferenciado a bens e serviços públicos e a elementos geradores de mobilidade social (como o emprego), assim como tendem a ser submetidos de forma diferente a agravos de diversas naturezas, dependendo das condições de segregação a que estão submetidos (TORRES; FERREIRA; GOMES, 2005; GOMES; AMITRANO, 2005; BICHIR; TORRES; FERREIRA, 2005).

A pesquisa em questão leva em consideração que a diferenciação expressa no espaço gera a fragmentação do espaço urbano da RMA. Compreender a diferenciação habitacional, segundo HARVEY (1990) é necessário para conhecer o processo de estruturação de classes sociais.

A existência de uma segregação apresenta-se nas condições diferenciadas da sociedade no espaço é, portanto, uma fragmentação social do espaço. O Estado é o

braço mais forte do capital para a produção dessa segregação. Assim, como afirma Spósito (2013):

A segregação implica, necessariamente, reconhecer processos significativos e profundos de segmentação socioespacial, ainda que possa haver divergências na explicação deles ou na força dada e uma dimensão ou outra (política, étnica, religiosa, socioeconômica etc.) deste processo. Para mim, a segregação se refere a relação entre uma parte e o conjunto da cidade. A segregação pode e deve ser vista valorizando-se mais uma (s) do que outra (s) de suas múltiplas dimensões, para dar força às suas determinações em cada formação socioespacial e, até mesmo, em cada cidade. Assim, pode-se dar maior relevância às condições e expressões econômicas, políticas, étnicas, culturais, bem como se deve estar atento a múltiplas combinações entre elas. (SPÓSITO, 2013, p.63)

No caso desta tese, as condições de habitação e socioeconômicas da população, foram escolhidas como possibilidade de análise, na perspectiva de entender as desigualdades existentes no processo de integração dos municípios que formam a RMA.

Na pesquisa considerou-se a segregação socioespacial como um processo de produção territorial, tornando necessária a sua representação na escala dos municípios que compõem essa região. Em seguida, detalha-se e identifica-se a existência dos territórios de segregação socioespacial dentro da RMA, correlacionando essas localidades às normas impostas pelos planos diretores dos municípios, enquanto instrumentos de regulação do uso do solo e do crescimento urbano. Analisamos ainda de que forma os planos diretores favoreceram a expansão imobiliária nesses territórios, tomando como referência os empreendimentos construídos pelo PMCMV no período de 2009 a 2014 nessas localidades.

Mesmo reconhecendo que a segregação, a pobreza urbana e o baixo acesso a serviços públicos estão muitas vezes relacionados entre si, é possível identificar várias combinações desses três elementos, inclusive na RMA. Por um lado, é necessário compreender que, muitas vezes há grupos pobres altamente segregados em termos residenciais, mas com acesso relativo a serviços públicos. Por outro lado, há também situações contrárias, quando grupos com condições econômicas mais elevadas, são submetidos a condições similares de segregação no acesso aos serviços públicos.

Para compreender melhor esses processos é relevante analisar a própria situação socioeconômica da população dos municípios da RMA, desvelando as várias

dificuldades de integração, e considerando uma heterogeneidade das condições de vida nos diferentes municípios dentro da região.

A primeira consideração neste sentido é entender a dinâmica de crescimento demográfico da RMA, pois esse processo é diretamente responsável pelo aumento da demanda por espaço, habitação e acesso a serviços públicos.

O espaço metropolitano de Aracaju tem área de 860 km², sendo Aracaju com 174 km², Barra dos Coqueiros, 91 km²; Nossa Senhora do Socorro, 158 km² e São Cristóvão, 437 km². A população do município de Aracaju, segundo o IBGE (2010) totaliza 571.144 habitantes, enquanto a RMA totaliza uma população de 835.816 habitantes. Conforme percebemos no gráfico 14, o crescimento mais expressivo da população da capital ocorreu a partir da década de 1960, impulsionado principalmente pela chegada da PETROBRAS e suas afiliadas e pelos incentivos à industrialização oferecidos pela SUDENE, o que promoveu um forte processo migratório para a capital.

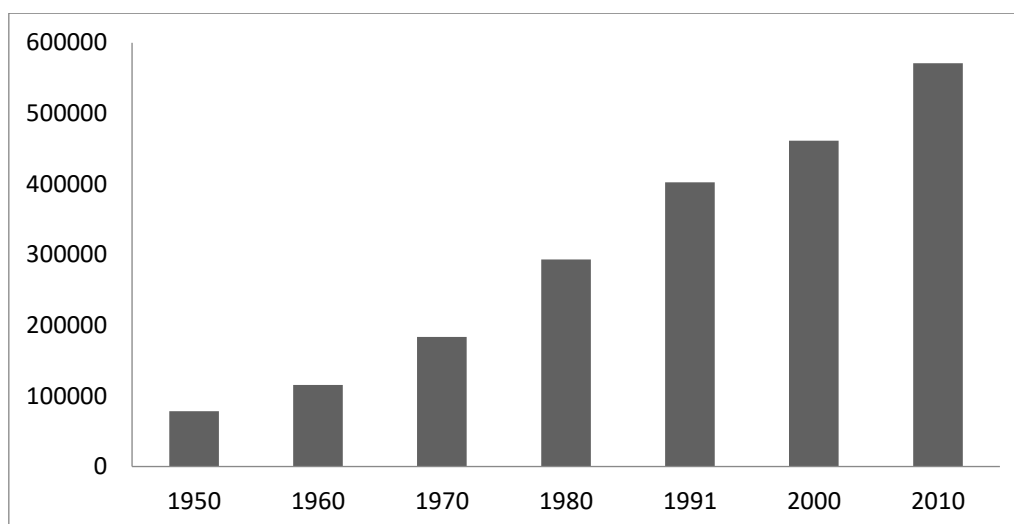


Gráfico 14: Total da população do município de Aracaju de 1950 a 2010.

Fonte: Censo demográficos/IBGE, 1950 a 2010.

Na tabela 6, apresentamos também o crescimento da população dos municípios da RMA a partir da década de 1970, uma vez que nesse momento se efetivou a fase expansionista da urbanização de Aracaju (DINIZ, 1963), considerando a política de implantação de habitação desenvolvida pelo Estado .

Tabela 6: Evolução da população total de 1970 a 2010 na RMA.

RMA	População				
Município/Ano	1970	1980	1991	2000	2010
Aracaju	186.670	293.119	402.341	461.534	571.149
Barra dos Coqueiros	5.568	7.952	12.727	17.804	24.976
Nossa Senhora do Socorro	9.346	13.710	67.574	131.679	160.827
São Cristóvão	20.409	24.129	47.558	64.647	78.864
Total	221.993	338.910	530.200	675.664	835.816

Fonte: IBGE, 2016.

Para complementar a nossa análise, no que diz respeito ao crescimento demográfico da região, a tabela 7 indica o crescimento relativo das populações dos municípios da RMA. Podemos concluir que esse crescimento, se deu de forma diferenciada entre os municípios da região, com destaque para Nossa senhora Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros.

Nessa fase, segundo Nascimento (2014), a RMA realçou uma série de deficiências justamente quanto à qualidade dos requisitos institucionais em escala municipal, os quais foram atenuados a partir de: planos diretores e de macrozoneamento desadequados às realidades e necessidades locais, planos de habitação e proteção ambiental submetidos à lógica do capital, que começa a estabelecer a habitação como mais uma mercadoria na sua foma de reprodução.

Os municípios da Barra dos Coqueiros e Nossa Senhora do Socorro apresentaram os maiores crescimentos percentuais da população, entre 1980 a 1991. O município de Nossa Senhora do Socorro foi o que apresentou o crescimento mais expressivo de população, o maior crescimento da RMA no intervalo de 1980 a 1991, uma variação de 414% de crescimento da população urbana. Esse número se deve ao fato de que a partir da construção dos conjuntos habitacionais feitos pela COHAB/SE, houve o deslocamento de milhares de pessoas para esses complexos, denominados de Complexo Taiçoca e Jardins.

São Cristóvão, nesse processo, apresenta característica semelhante a Nossa Senhora do Socorro no aspecto da inversão da população rural e o crescimento da população urbana, na década de 1980 a 1991, com a elevação da população urbana em 294% em função da construção de 3.109 unidades habitacionais feitas pelo COBAH/SE, além da ampliação de sua característica mais forte, o parcelamento do solo, com a expansão dos loteamentos, especialmente na área próximas ao campus da Universidade Federal de Sergipe.

Tabela 7: Evolução relativa da população urbana, rural e total da RMA de 1970 a 2010 na RMA.

INTERVALOS	TOTAL				URBANA				RURAL			
	Aracaju	Barra dos Coqueiros	N. S. do Socorro	São Cristóvão	Aracaju	Barra dos Coqueiros	N. S. do Socorro	São Cristóvão	Aracaju	Barra dos Coqueiros	N. S. do Socorro	São Cristóvão
1970-1980	60%	43%	47%	18%	61%	53%	3%	15%	19%	24%	55%	21%
1980-1991	37%	60%	393%	97%	40%	35%	414%	294%	-100%	117%	-100%	-89%
1991-2000	15%	40%	95%	36%	15%	104%	94%	37%	-100%	-50%	590%	16%
2000-2010	24%	40%	22%	%	24%	38%	19%	6%	-100%	55%	1151%	697%
Média	34%	46%	139%	43%	35%	57%	132%	88%	-70%	37%	424%	161%

Fonte: IBGE, 2016

Organização: Mário Jorge, 2017.

Já no intervalo entre 2000 e 2010, período marcado pela intensificação das políticas de crédito imobiliário e poucas ações de construção de habitação voltadas para as classes sociais mais baixas, o município da Barra dos Coqueiros foi o da RMA que apresentou o maior crescimento relativo da população, chegando a alcançar 38% de aumento da população urbana.

Todas as diferenciações nessa dinâmica demográfica, analisadas nos municípios da RMA, podem ser entendidas como provocadoras de mudanças na configuração socioespacial dos municípios, com rebatimentos diretos na vida das populações que foram deslocadas para as periferias da região, com a justificativa do acesso à moradia e em alguns casos, a promessa de emprego nas localidades.

Outro ponto que deve ser considerado é o aumento das demandas por saneamento, melhorias nas estruturas urbanas, macrodrenagem, serviços de saúde, educação, lazer e transporte coletivo, nas novas áreas de ocupação. Por tudo isso, como afirma Sabatini (2005):

Há uma relação direta entre escalas de segregação e problemas sociais. Os efeitos urbanos e sociais da segregação, por extensas áreas homogeneamente compostas por pobres, tendem a ser mais intensos. A possibilidade de encontrar na vizinhança carente oferta de emprego e serviços tende a ser bastante reduzida. Esse fato condiciona aos moradores dessas áreas a um deslocamento em busca de melhores oportunidades. Uma outra consequência diz respeito aos locais de trabalho que, sendo distantes da moradia, obrigam os moradores a longas horas gastas no percurso casa-trabalho. (SABATINI, 2005, p.30)

A partir do final da década de 1990, com a inserção da produção habitacional voltada ao ajuste espacial do capital, que transformou o acesso à moradia em negócios financeiros, os empreendimentos construídos pelo PAR e pelo PMCMV passam a ser produzidos na periferia da RMA, sendo adquiridos por uma clientela que é oriunda de espaços já periféricos, aprofundando a segregação socioespacial nestas áreas.

A produção dos empreendimentos imobiliários ao longo do tempo produziu uma expansão relativa das atividades imobiliárias em direção a espaços metropolitanos periféricos, com articulações institucionais entre setor privado e o Estado, inclusive com uma demanda crescente por investimentos públicos em infraestruturas e equipamentos urbanos em tais espaços.

Essa dinâmica, segundo Feitosa, F. (2005), indica que a redução na escala da segregação residencial está associada a tendências: de implantação de condomínios para população de alta renda fora do eixo de expansão dessa faixa de população e as habitações populares em áreas distantes do núcleo urbano.

Para melhor compreender essas questões na realidade da RMA, foram analisadas as diferenças sociais e econômicas dos municípios da região, a partir do acesso das populações a serviços diretamente ligados à sua realidade de habitação. Para isso, foram investigadas as condições de abastecimento de água, o tipo de esgotamento sanitário e o destino do lixo, por domicílios.

Essas condições serão apresentadas de forma comparativa, entre os períodos de 2000 a 2010, uma vez que nesse como já foi explicitado foram sedimentadas de forma mais evidente a segunda fase das políticas de habitação (PAR e PMCMV), intercaladas pelo Estado e a financeirização imobiliária, expandindo-se as novas periferias.

Na Região Metropolitana de Aracaju, o acesso da população à água potável e ao destino e tratamento do esgoto é de responsabilidade do estado. As empresas responsáveis por esses serviços são: A Companhia de Saneamento de Sergipe (DESO), e do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto. A DESO, empresa estatal ligada ao Governo do estado, é a responsável pelo abastecimento de água e esgoto nos municípios de Aracaju, Barra dos Coqueiros e Nossa Senhora do Socorro. Já o SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto) é uma autarquia municipal, ligada à prefeitura de São Cristóvão e presta esse serviço somente na sede municipal.

Todos os municípios da região metropolitana possuem, portanto, empresas públicas responsáveis pelos serviços de abastecimento de água. Como podemos perceber na tabela 08, no ano de 2000, existiam diferenças no acesso a esse serviço, especialmente no tocante à forma de abastecimento via rede geral. (Tabela 8)

Tabela 8 - Domicílios particulares permanentes, por forma de abastecimento de água em 2000.

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Forma de abastecimento de água		
		Rede geral de distribuição	Poço ou nascente na propriedade	Outra
Região Metropolitana	169530	93,97%	2,93%	3,10%
Aracaju	116689	95,74%	2,19%	2,07%
Barra dos Coqueiros	4360	91,08%	3,58%	5,34%

Nossa Senhora do Socorro	32651	92,46%	2,72%	4,82%
São Cristóvão	15830	84,81%	8,62%	6,57%

Fonte: Censo IBGE, 2000.

No contexto regional, no ano de 2000 a cobertura dos domicílios servidos pela rede geral de distribuição era de 93,97% dos domicílios regionais, o que significava a ausência de acesso a água da rede geral em 10.222 domicílios da região. São Cristóvão apresentava a situação mais grave, uma vez que 15,19% dos domicílios não eram servidos pela rede geral de abastecimento de água. Aracaju era o município com maior acesso a água por meio da rede geral na região metropolitana, sua cobertura nessa forma de abastecimento era de 95,74% dos domicílios.

Em 2010 como pode ser constatado na tabela 9, houve um pequeno avanço no que diz respeito ao acesso à água pela rede geral de abastecimento na região metropolitana. A cobertura nessa forma de abastecimento subiu para 96,48% dos domicílios.

Tabela 9: Domicílios particulares permanentes, por forma de abastecimento de água em 2010.

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes			
	Total	Forma de abastecimento de água		
		Rede geral de distribuição	Poço ou nascente na propriedade	Outra
Região Metropolitana	244040	96,48%	1,92%	1,60%
Aracaju	169493	97,91%	1,49%	0,59%
Barra dos Coqueiros	6846	87,58%	8,46%	3,96%
Nossa Senhora do Socorro	45322	96,81%	0,73%	2,45%
São Cristóvão	22379	87,71%	5,51%	6,78%

Fonte: Censo IBGE, 2010.

A realidade mais expressiva apresentada em 2010 é a diminuição da cobertura de acesso à água pela rede geral de distribuição no município da Barra dos Coqueiros. O aumento considerável da população do município, ocorrido entre 2000 e 2010, aliado ao aumento dos loteamentos particulares e ocupações, que na maioria das vezes não ofereceu as condições básicas de infraestrutura, e a incapacidade do Estado de atender as demandas locais de acesso à água via rede geral podem explicar essa problemática. Entretanto, é importante salientar que nesse caso, a consequência mais evidente foi o

aumento do acesso à água de poços artesianos no município, entre 2000 e 2010. (Figura 28)



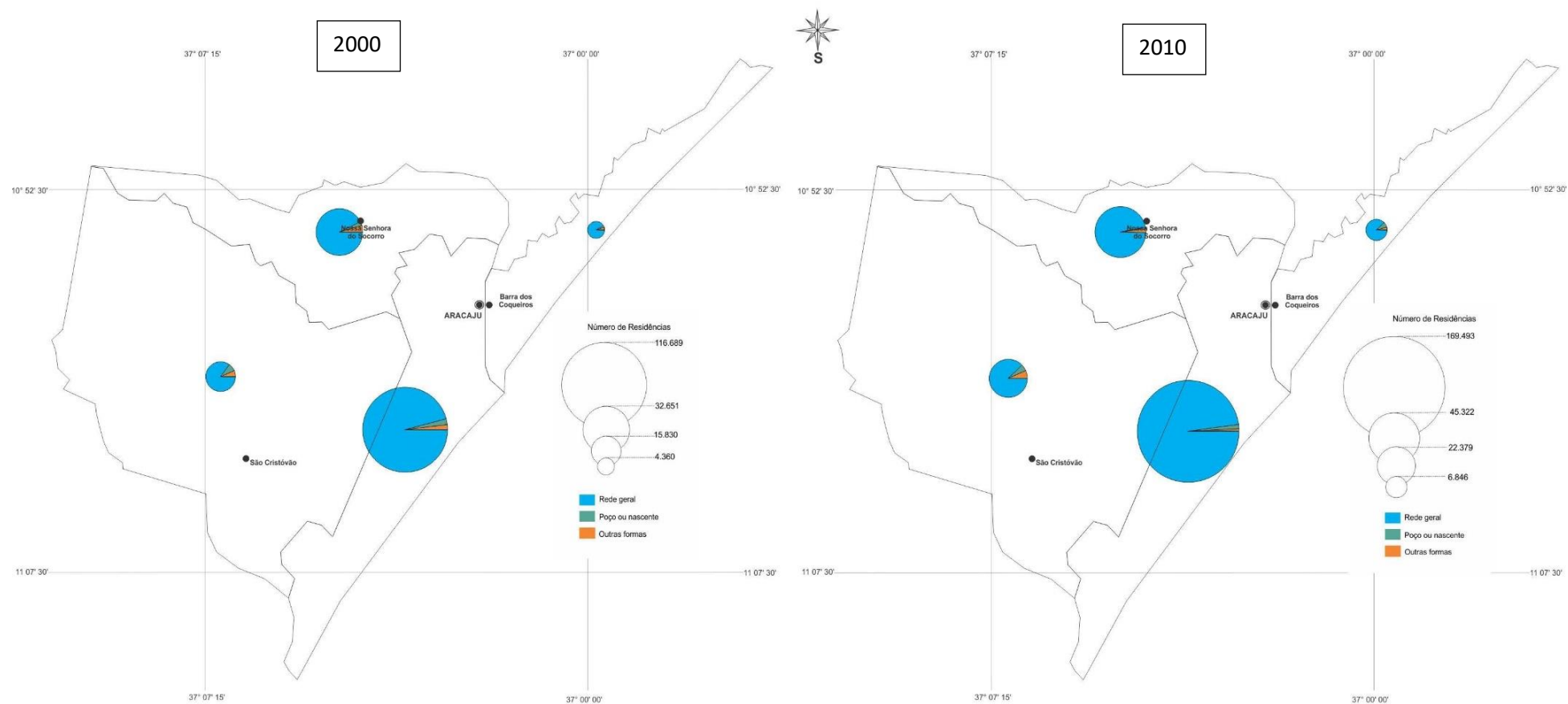
Figura 28: Loteamento Portal dos Ventos, localizada na Barra dos Coqueiros, ocupação sem abastecimento de água pela rede geral na RMA.
Fonte: Mário Jorge, 2015.

A problemática do acesso à água na região metropolitana é uma forma bastante relevante para a compreensão da realidade socioespacial, uma vez que, ter acesso a esse serviço representa garantia de salubridade e saúde, visto que água não potável é condicionante vetor de disseminação de doenças entre a população.

O mapa 19 identifica o problema no contexto da RMA, facilitando sua leitura dentro da realidade espacial, e recola as desigualdades iniciais da integração metropolitana, apontando as primeiras contradições.

A segunda condição que analisaremos na realidade metropolitana, considerando as condições de habitação, é o tipo de esgotamento sanitário, ou seja, a existência de banheiro ou sanitário nos domicílios e o destino do esgoto. Essa condição de habitação escolhida, ajuda-nos a refletir sobre a existência dos serviços de esgotamento, além de representar com clareza as diferenças espaciais em termos da infraestrutura domiciliar.

MAPA 19: REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU (SE): FORMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POR DOMICÍLIOS PARTICULARES, EM 2000 E 2010.



Software de Cartomática: PHICARTO
 Digitalização: Hinaldo Lima
 Fonte: Dados Censitário, IBGE, 2000 e 2010.

A tabela 10 apresenta esta condição habitacional e aponta algumas particularidades diferenciais desta realidade no ano de 2000 entre os municípios da RMA. O esgotamento sanitário é uma forma de infraestrutura que caracteriza a paisagem de forma extremamente significativa. A ausência desse serviço significa, na maioria das vezes, a presença de esgotos a céu aberto, valas e eliminação de dejetos humanos sem tratamento nas localidades e aglomerados urbanos.

Tabela 10: Domicílios particulares permanentes, por tipo de esgotamento sanitário em 2000

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes				
	Total	Existência de banheiro ou sanitário			Não tinham
		Tinham			
		Tipo de esgotamento sanitário			
		Rede geral de esgoto ou pluvial	Fossa séptica	Outro	
Região Metropolitana	169530	49,95%	25,65%	20,65%	3,75%
Aracaju	116689	56,38%	27,10%	14,22%	2,30%
Barra dos Coqueiros	4360	7,50%	20,60%	61,83%	10,07%
Nossa Senhora do Socorro	32651	46,17%	23,00%	25,76%	5,08%
São Cristóvão	15830	22,05%	21,81%	46,19%	9,96%

Fonte: Censo IBGE, 2000.

No contexto regional, constata-se que em 2000 os dois municípios que apresentavam as melhores condições de esgotamento sanitário eram Aracaju e Nossa Senhora do Socorro. A capital justificada pela concentração de obras estruturantes pelas quais passou no decorrer da sua expansão, especialmente no eixo sul. Em Aracaju, foi construído ao longo dos anos um sistema de drenagem pluvial, interligado à rede de esgoto com forte impacto nos cursos de rios e canais, ainda hoje problemático no contexto social e ambiental. A cobertura de esgotamento sanitário era de 56,38% dos domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial. As fossas sépticas estavam presentes em 25,65% dos domicílios e 20,65% dos domicílios aracajuanos destinam seu esgoto em outros tipos de esgotamento (sumidouros, fossas secas, valas abertas e lançamentos em cursos d'água).

Já o município de Nossa Senhora do Socorro tinha, em 2000, 46,17% dos domicílios com esgotos ligados à rede geral e pluvial, enquanto as outras formas de

esgotamento estavam presentes em 25,76% dos domicílios do município. O total de domicílios com esgoto ligados à rede geral ou pluvial no município pode ser explicado a partir das obras provenientes das construções dos grandes conjuntos habitacionais construídos no município, especialmente nas décadas de 1980 e 1990.

É interessante observar também, que 25,65% dos domicílios da RMA, no ano de 2000, tinham fossas sépticas, como forma de esgotamento, enquanto que 20,65% dos domicílios possuíam outras formas de esgoto. Na região metropolitana 3,75% dos domicílios não tinham sanitários.

O município da Barra dos Coqueiros, no ano 2000, era a localidade que apresentava as piores condições ligadas ao esgotamento sanitário. Os domicílios com esgotos ligados à rede geral e pluvial era de 7,50%, enquanto a soma dos domicílios com outras formas de esgotamento e aqueles sem banheiro e sanitário correspondiam a 71,9% dos domicílios locais.

A realidade da Barra dos Coqueiros, quanto ao seu esgotamento sanitário é marcada por uma carência estrutural que vem desafiando a implementação de políticas de saneamento básico. Esse desafio se expressa pelo crescimento populacional que o município vem passando, sem infraestrutura necessária, para garantir a sua integração no contexto urbano regional, especialmente para a população mais carente.

A tabela 11 apresenta os dados relativos ao esgotamento sanitário na RMA no ano de 2010. É possível com base neles, inferir que houve uma pequena melhoria no que se refere ao acesso ao esgotamento sanitário na RMA. No aspecto geral, a região ampliou o acesso à rede geral de esgoto ou pluvial que passou a cobrir 62,59% dos domicílios, com fossas sépticas em 15,16% dos domicílios da região. Porém, houve um pequeno aumento dos outros tipos de esgotamento sanitário, que passou a ser o tipo de esgotamento de 21,59% dos domicílios.

Tabela 11: Domicílios particulares permanentes, por tipo de esgotamento sanitário em 2010

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes				
	Total	Existência de banheiro ou sanitário			Não tinham
		Tinham			
		Tipo de esgotamento sanitário			
		Rede geral de esgoto ou pluvial	Fossa séptica	Outro	
Região Metropolitana	244040	62,59%	15,16%	21,59%	0,66%
Aracaju	169493	72,21%	15,61%	11,87%	0,31%
Barra dos Coqueiros	6846	26,70%	36,90%	34,49%	1,91%
Nossa Senhora do Socorro	45322	50,27%	11,28%	37,80%	0,66%
São Cristóvão	22379	25,72%	12,91%	58,39%	2,98%

Fonte: Censo IBGE, 2010.

O município de São Cristóvão, no ano de 2010 piorou a sua situação em relação ao tipo de esgotamento sanitário. Esse município possui 58,39% dos seus domicílios sem o tipo de esgotamento ideal para o destino do esgoto, ou seja, a soma dos esgotamentos na rede geral (25,72%) e das fossas sépticas (12,91%) é inferior aos outros tipos de esgotamento sanitário existentes. (Figura 29)



Figura 29: Esgoto a céu aberto no Bairro Rosa Elze, no município de São Cristóvão na RMA

Fonte: Mário Jorge, 2016.

Nesse município, de acordo com os dados apresentados em 2000, os domicílios com esgoto sanitário ligados à rede geral e pluvial eram 2.382. Em 2010 o número de domicílios ligado à rede geral passou para 5.751. Esse aumento absoluto não significa melhoria nas condições de esgotamento, uma vez que a quantidade de domicílio passou de 15830 em 2000 para 22379 em 2010, portanto, 6.549 domicílios a mais em um período de 10 anos, boa parte desses domicílios sem esgotamento ou com esgotamento sanitário inadequado.

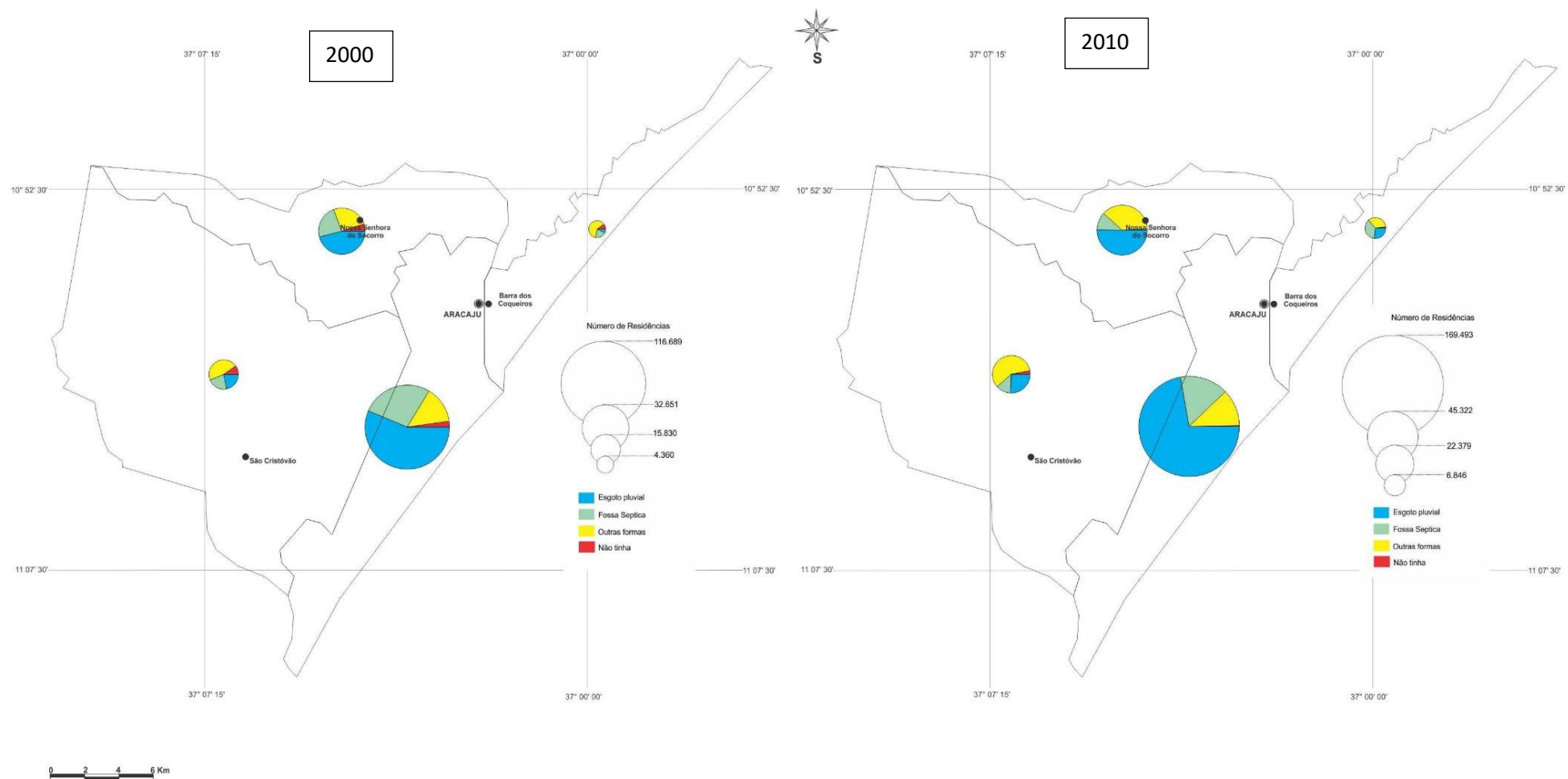
Se levarmos em conta o número de unidades habitacionais construídas em São Cristóvão, no período de 2009 a 2014, pelo PMCMV, que somaram segundo essa pesquisa 3240 unidades habitacionais, e que por exigência da legislação, obriga a estruturação de rede de esgotamento adequada, identifica-se que o município avançou muito pouco nessa questão.

O município da Barra dos Coqueiros promoveu avanços em 2010, no que se refere a esgotamento sanitário. Houve uma diminuição dos domicílios com ligação inadequada de esgoto, a rede geral ou pluvial está presente em 26,70% dos domicílios e as fossas sépticas em 36,90% dos domicílios. O aumento da rede geral de esgoto ou pluvial deve-se principalmente as obras executadas pelo Estado e em virtude da construção de condomínios de apartamentos e casas pela iniciativa privada e empreendimentos do PMCMV, que se espalham nas imediações da Ponte Construtor João Alves, em direção à Praia da Costa e a Atalaia Nova.

O Mapa 21 sintetiza as informações expostas sobre as condições de esgotamento na RMA, que no contexto regional diferencia-se principalmente pelo desempenho da capital que apresenta condições melhores de acesso a esse serviço, enquanto São Cristóvão e Barra dos Coqueiros submetem suas populações a carência desses serviços.

A terceira condição usada para caracterizar as diferenças socioespaciais na RMA, ainda no lastro do acesso a serviços de infraestrutura, é o destino do lixo nos municípios da região. Salienta-se que no tocante ao destino do lixo é importante considerar que os dados a serem apresentados, não dizem respeito ao destino final do lixo, mas sim a forma como é descartado nos domicílios.

MAPA 20 - REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU (SE): TIPO DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO POR DOMICÍLIOS PARTICULARES, EM 2000 E 2010.



Software de Cartomática: PHICARTO
 Digitalização: Hinaldo Lima
 Fonte: Dados Censitário, IBGE, 2000 e 2010.

Podemos perceber na comparação dos dados de 2000 a 2010 (Tabelas 12 e 13) que houve um avanço na coleta de lixo na RMA. A coleta diretamente por serviço de limpeza ou caçamba passou de 90,07% em 2000 para 96,39% dos domicílios. O descarte do lixo nos domicílios por outras formas, por exemplo, diretamente na natureza, diminuiu de 9,93% em 2000 para 3,61% em 2010.

Tabela 12- Domicílios particulares permanentes, por forma de destino do lixo em 2000

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes		
	Total	Destino do lixo	
		Coletado diretamente por serviço de limpeza ou caçamba	Outro
Região Metropolitana	169530	90,07%	9,93%
Aracaju	116689	95,95%	4,05%
Barra dos Coqueiros	4360	86,63%	13,37%
Nossa Senhora do Socorro	32651	80,12%	19,88%
São Cristóvão	15830	68,24%	31,76%

Fonte: Censo IBGE, 2000.

Tabela 13 - Domicílios particulares permanentes, por forma de destino do lixo em 2010

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes		
	Total	Destino do lixo	
		Coletado diretamente por serviço de limpeza ou caçamba	Outro
Região Metropolitana	244040	96,39%	3,61%
Aracaju	169493	99,03%	0,97%
Barra dos Coqueiros	6846	95,53%	4,47%
Nossa Senhora do Socorro	45322	94,23%	5,77%
São Cristóvão	22379	81,10%	18,90%

Fonte: Censo IBGE, 2010.

O município que mais avançou na melhoria desse serviço foi o município de São Cristóvão. Em 2010, o destino inadequado no lixo nos domicílios no município, ou seja, outras formas, diminuíram de 31,76% em 2000 para 18,90%, contudo esse percentual

continua sendo o mais alto dentro do cenário regional. Além disso, o município não oferece descarte com segurança ambiental e social para o destino final do lixo que é depositado em lixões. (Figura 30)



Figura 30: Descarte de lixo a céu aberto no loteamento Rosa Maria na Grande Rosa Elze em São Cristóvão na RMA.

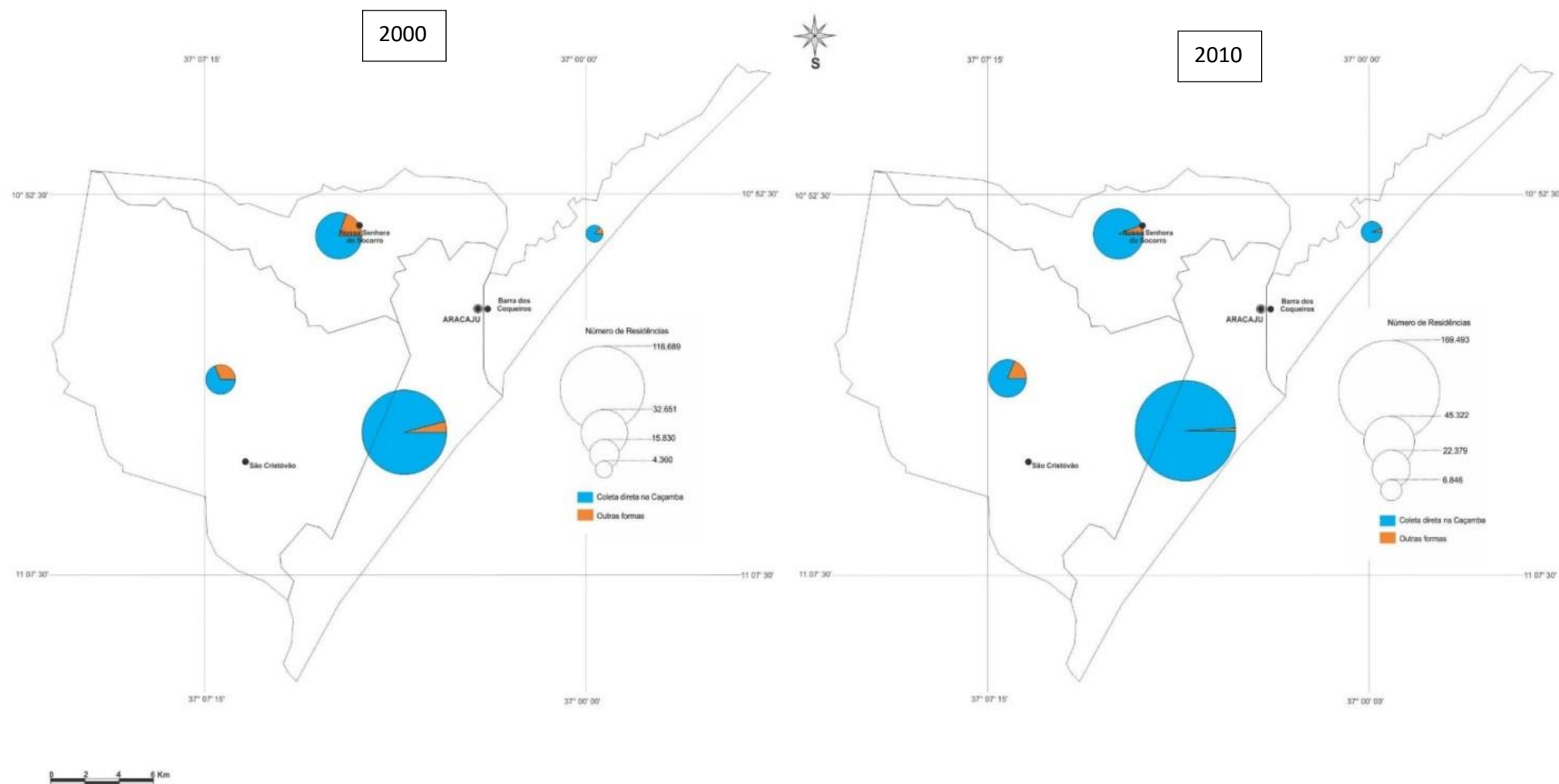
Fonte: Mário Jorge, 2016.

Os municípios de Nossa Senhora do Socorro, Aracaju e Barra dos Coqueiros destinam o lixo para aterro sanitário particular, localizado fora dos limites da região, no município de Rosário do Catete (SE). A política de gestão compartilhada do lixo para a RMA avançou muito pouco, e essa questão continua sendo um entrave para a integração da região e a solução desse problema tem suscitado diversos conflitos econômicos, sociais e políticos.

O crescimento da população, aliado à falta de entendimento político no contexto regional tem agravado a situação, pois a quantidade de lixo produzida tem aumentado e seu destino desigual na região tem interferido diretamente na vida das pessoas.

O mapa 21 sintetiza essa problemática, apresentando os resultados trabalhados e apontando os desafios para o enfrentamento do problema, pois apesar da ampliação do serviço de coleta, existem desafios para essa questão, dentre eles regularidade e qualidade dos serviços.

MAPA 21: REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU(SE): DESTINO DO LIXO POR DOMICÍLIOS PARTICULARES, EM 2000 E 2010.



Software de Cartomática: PHICARTO
Digitalização: Hinaldo Lima
Fonte: Dados Censitário, IBGE, 2000 e 2010.

Essas particularidades na realidade dos municípios da RMA, entretanto, precisam ser mais bem explicitadas diante dos objetivos da nossa pesquisa, uma vez que como já apontamos no início do capítulo, a situação de segregação residencial, tomadas a partir das características trabalhadas nesta caracterização da população, , por si só, não podem explicar as formas dialéticas para a sua (re)produção socioespacial. É preciso ir além, buscar também a realidade social e econômica das populações que vivem nessa região, pois essas condições podem melhor explicar e contribuir para elucidar as contradições desse processo, pois como aponta Negri (2008):

Cada vez mais a cidade é lugar de atuação dos agentes de produção do espaço. Uma vez humanizados, esses espaços refletirão na sua arquitetura e na sua organização o padrão de desenvolvimento da complexidade das relações sociais. Este padrão ocorre por meio da segregação socioespacial, também denominada de segregação residencial da sociedade, principalmente por meio da diferenciação econômica. A segregação social visa, portanto, a reprodução das forças-de-trabalho, sendo estes processos que são sempre interligados e articulados com a estrutura social. Assim, a cidade torna-se expressão materializada da atuação da sociedade no espaço geográfico, através de um ambiente físico construído. (NEGRI, 2008, p.42)

Diante destas ideias, e considerando a defesa proposta de que, a segregação na RMA é resultado da própria separação da cidade a partir de um domínio de uma classe sobre outra, é necessário explicitar também as diferenciações e particularidades existentes no tocante às condições econômicas e sociais da população metropolitana na realidade dos municípios que formam esse espaço.

Isto porque, a classe alta controla e produz o espaço urbano, de acordo com seus interesses. Assim, evidentemente esse espaço produzido é, ele próprio, social. Só o social pode constranger ou condicionar o social. (CARLOS, 2000)

É a camada de mais alta renda que, ao consumir e valorizar de forma diferenciada o espaço urbano produz a segregação socioespacial. É preciso ressaltar que é a existência da segregação socioespacial que permite à classe dominante continuar a dominar o espaço produzido, segundo seus interesses. Somente a separação das classes sociais no espaço pode agir como um instrumento de poder para a classe alta (VILLAÇA, 2000).

Sendo assim, analisaremos essa realidade, caracterizando a situação econômica e social dos municípios da região metropolitana, tomando como base a situação de renda, educação e ocupação das populações dos municípios que fazem parte da RMA, apresentando essas particularidades de acordo com os dados comparativos do censo de 2000 e 2010.

A renda será a primeira condição a ser analisada, pois a mesma diz respeito à condição material de existência, marcada pela capacidade econômica de adquirir ou sustentar a família com os ganhos financeiros por meio do trabalho. Essa condição é resultado direto das estruturas sociais, uma vez que nas cidades a renda é o condicionante que posiciona os indivíduos em determinados lugares do espaço, como já exposto no decorrer da pesquisa.

Em 2000, segundo os dados da tabela 14 a Região Metropolitana de Aracaju possuía uma renda domiciliar per capita de R\$ 354,48, significando uma situação em que nessa realidade a renda domiciliar per capita região, era superior ao salário mínimo da época que era de R\$ 151,00.

Tabela 14: Renda domiciliar per capita dos municípios e RMA-2000

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes	
	Total	Renda domiciliar per capita
Região Metropolitana	169530	354,48
Aracaju	116689	694,10
Barra dos Coqueiros	4360	248,33
Nossa Senhora do Socorro	32651	224,70
São Cristóvão	15830	252,23

Fonte: Censo IBGE, 2000.

Esse quadro, entretanto, precisa ser analisando, considerando duas contradições importantes: a primeira, a superioridade no valor da renda domiciliar per capita de Aracaju em relação aos demais municípios, renda esta que em comparação a São Cristóvão, por exemplo, chega a ser mais que o dobro do valor; a segunda é a própria característica metodológica do número médio que mascara a realidade individual, pois em alguns casos a renda domiciliar per capita de determinadas parcelas da população é muito inferior à renda média per capita, significando portanto uma realidade desigual no contexto material.

A renda domiciliar per capita da RMA evidencia, entretanto, que a cidade de Aracaju, já no ano de 2000, se colocava como a mais elevada da região, caracterizada por uma superioridade diferencial em relação aos demais municípios.

Essa realidade parece ser ainda mais significativa, analisando-se os números da renda domiciliar per capita da RMA em 2010 . Os números da tabela 15 reforçam essa perspectiva. Observa-se uma manutenção da superioridade de renda de Aracaju em relação aos demais municípios da RMA.

Tabela 15: Renda domiciliar per capita dos municípios e RMA-2010

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	Domicílios particulares permanentes	
	Total	Renda domiciliar per capita
Região Metropolitana	244040	539,87
Aracaju	169493	1.022,07
Barra dos Coqueiros	6846	397,30
Nossa Senhora do Socorro	45322	358,22
São Cristóvão	22379	381,89

Fonte: Censo IBGE, 2010

A renda domiciliar per capita da região passou para R\$ 539,87, significando um aumento relativo na renda média domiciliar per capita da região de 65,6%. Os reajustes acumulados do salário mínimo de 2000 a 2010 foram de 127,8%, ou seja, a renda domiciliar per capita da região não se elevou no mesmo patamar.

A contradição nessa realidade é o estado de empobrecimento da população dos municípios vizinhos a Aracaju. A região metropolitana confirma-se, a partir dessa análise, como um espaço em que a pobreza é colocada de lado em relação ao espaço de Aracaju. Os três municípios da região cresceram relativamente no mesmo patamar médio de 60% em comparação a década de 2000, entretanto a diferença de rendimento entre eles e Aracaju, aumentou ainda mais.

No ano de 2000, os três municípios juntos possuíam um rendimento domiciliar per capita médio de R\$ 255,23. Isso significava que o rendimento domiciliar per capita de Aracaju, que era de R\$ 694,10 era maior que o dos demais municípios, denotando, portanto, que as famílias aracajuanas tinham uma renda 36,7% maior que a renda das famílias dos demais municípios. Além disso, o valor do salário mínimo era de

R\$151,00, portanto, a média de renda domiciliar per capita dos demais municípios estava acima do valor mínimo salarial.

Essa diferenciação aumentou ainda mais em 2010, quando a renda domiciliar per capita de Aracaju passou para R\$ 1.022,07, passando a ser 100% maior que o valor do salário mínimo de 2010, que era de R\$ 510,00.

Esse quadro criou uma diferença de 39,9% a mais na renda domiciliar per capita de Aracaju, em relação aos demais municípios da região, ou seja, se há uma lógica expressa na renda da população da RMA, essa lógica se confirma a partir de 2010, pela elitização econômica da população de Aracaju, em relação aos demais municípios da região.

O empobrecimento de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros é evidente também, quando analisamos que em 2010 com o salário mínimo no valor de R\$ 510,00, a renda domiciliar média per capita dos demais municípios da RMA era de R\$ 379,16 significando apenas 74,3% do valor do salário mínimo, portanto, um empobrecimento relativo da população se comparado a 2000, quando a população dos municípios de Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão tinham um renda domiciliar per capita acima do valor do salário mínimo nacional.

Isto, porém não indica que possamos pensar que não existam pessoas e localidades com renda baixa e em situação de segregação e pobreza em Aracaju. Ao contrário, essa realidade apenas nos ajuda a entender a fragmentação da própria região metropolitana, uma vez que cada vez mais a periferia de Aracaju, se torna a própria periferia da região, expressando suas contradições locais e regionais. (Figuras 31 e 32)



Figura 31: Bairro Treze de Julho em Aracaju, espaço elitizado com concentração de população com renda elevada da RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2015.



Figura 32: Bairro Santa Maria em Aracaju, espaço de pobreza com concentração de população com renda baixa da RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2015.

Esse processo é nítido quando localizamos no capítulo anterior a produção da região a partir dos empreendimentos do PAR e do PMCMV, onde a periferização e a

segregação se fazem presentes como estratégias de reprodução socioespacial do capital, via produção imobiliária.

Portanto, para esta análise é importante também pensar de que forma essa situação de renda se comunica com a situação de educação e ocupação, uma vez que no tocante à renda ela é resultado da ocupação e se dá a partir de duas possibilidades: a inserção dos trabalhadores em uma atividade formal de emprego assalariado, dentro de um sistema que cada vez mais precariza essa condição e a ocupação dita informal, quando a renda é resultado de um trabalho sem registro formal.

Ambas as formas de ocupação, estão interligadas também com o nível de escolaridade, qualificação e oportunidades que podem ser construídas, a partir das exigências do mercado de trabalho. Assim, é importante entender essas particularidades regionais desvelando suas contradições e apontando para as determinações de uma territorialidade na segregação socioespacial, que ocorrem também por essas condições.

Isto acontece porque, como sustenta Harvey (1990), diferenciação residencial significa acesso diferenciado a recursos escassos necessários para se adquirir oportunidades para ascensão social. As oportunidades como educação, podem estar estruturadas de modo que um bairro de classe operária seja “reproduzido” em outro bairro na próxima geração.

A RMA possui condições de escolaridade e acesso à educação diferenciadas, expressas por exemplo nas diferentes taxas de analfabetismo das populações dos municípios que a constitui. A tabela 16 apresenta essa realidade, com o comparativo das taxas de analfabetismo de 2000 e 2010, considerando a população a cima de 15 anos de idade.

Tabela 16: Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais dos municípios da RMA-2000

Região Metropolitana de Aracaju (RMA)	População Total		Taxa de Analfabetismo %	
Município/Ano	2000	2010	2000	2010
Aracaju	461.534	571.149	9,0	6,5
Barra dos Coqueiros	17.804	24.976	18,3	12,7
Nossa Senhora do Socorro	131.679	160.827	13,7	10,5
São Cristóvão	64.647	78.864	16,5	12,3
RMA	675.664	835.816	14,3	10,5

Fonte: Censo IBGE, 2000 e 2010.

A taxa de analfabetismo da RMA em 2000 era de 14,3%, em 2010 caiu 3,8%, passando para 10,5%. Diante do crescimento populacional da RMA, a taxa de analfabetismo continua alta na região. O destaque negativo é o município da Barra dos Coqueiros que em 2010 manteve uma taxa de analfabetismo de 12,7%, a maior de toda região metropolitana.

O total de população analfabeta com idade acima de 15 anos na região em 2000, era de 50801 habitantes e em 2010 esse número passou para 83953 analfabetos. Essa realidade se justifica pela própria dinâmica de crescimento da região, que nesse mesmo período aumentou sua população em 23,7%, saindo de 675664 para 835816 habitantes. Esse processo significou a permanência de uma taxa de analfabetismo alta, além do fato de que a própria dinâmica de crescimento demográfico, marcada pela alta taxa de migração da população para a região, determina que uma população pobre e analfabeta continuou a se deslocar para a RMA nessas décadas apresentadas.

Outra contradição que percebemos é a concentração de um número alto de pessoas analfabetos nos municípios limítrofes de Aracaju. Isso pode ser confirmado pela permanência de uma taxa relativa alta de analfabetos nos municípios de Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão um índice que supera os 10% da população, bem maiores que a taxa relativa de analfabetos da capital, que era de 6,5% em 2010.

Outra contradição neste aspecto, que chama a atenção, é o aumento real do número de analfabetos na população da Barra dos Coqueiros. Esse total era de 2126 pessoas analfabetas em 2000 e passou para 2295 pessoas sem nenhuma alfabetização em 2010. Embora sua taxa de analfabetismo relativa tenha diminuída de 18,3% em 2000 para 12,7% em 2010 é preciso levar em consideração que o município tinha uma população de 17804 habitantes em 2000 e essa população se elevou para 24976 habitantes em 2010, um crescimento de 28,7%, o maior de toda a RMA nessa década estudada.

A condição de educação da população da RMA é importante para o entendimento da situação de vida e da situação socioespacial dos municípios da RMA, e podemos analisá-la comparando-a com a condição de trabalho e ocupação da população empregada nestes municípios. Podemos inferir esta análise, pois, como pontua Negri (2008), a diferenciação residencial deve ser interpretada como chances desiguais de se ascender socialmente. Geram-se, assim, acessos diferenciados à infraestrutura urbana, a

serviços educacionais e, consequentemente, à manutenção do *status quo*, o controle e a reprodução do exército de mão de obra de reserva nas cidades segregadas.

Baseado nesse pressuposto, os dados das tabelas 17 e 18 apresentam o comparativa de 2000 e 2010, da população com mais de 10 anos de idade empregada na RMA, considerando aquelas com carteira assinada, sem carteira assinada, funcionários públicos e os que trabalham por conta própria.

Tabela 17: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, por posição na ocupação e categoria do emprego no trabalho principal, segundo os municípios - RMA – 2000

Municípios	Total de pessoas empregadas	Empregadas com carteira assinada	Empregadas sem carteira assinada	Funcionários públicos e militares	Trabalhando por conta própria
Aracaju	121.637	78.303	30.966	12.368	21762
Barra dos Coqueiros	2.255	835	1.200	220	1126
Nossa Senhora do Socorro	30.918	19.036	9.097	2.785	6363
São Cristóvão	14.259	8.613	4.069	1.575	2828
RMA	169.069	106.787	45.332	16.948	32079

Fonte: IBGE, Censos 2000.

Tabela 18: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, ocupadas na semana de referência, por posição na ocupação e categoria do emprego no trabalho principal, segundo os municípios - RMA – 2010.

Municípios	Total de pessoas empregadas	Empregadas com carteira assinada	Empregadas sem carteira assinada	Funcionários públicos e militares	Trabalhando por conta própria
Aracaju	191858	128.020	41.646	22.192	49521
Barra dos Coqueiros	5492	3.801	1.194	497	2682
Nossa Senhora do Socorro	47151	32.064	11.982	3.105	12111
São Cristóvão	23084	14.756	6.250	2.078	6394
RMA	267585	178641	61072	27872	70708

Fonte: IBGE, Censos 2010.

Os dados comparativos de 2000 e 2010 na RMA revelam a condição de ocupação da população que pode ser analisada a partir de duas constatações: A primeira delas é a diminuição do nível de ocupação de emprego sem carteira assinada. Em 2000, na RMA, o número de pessoas empregadas sem carteira assinada correspondia a 26% do total empregada. Já em 2010 essa participação caiu para 8,5% do total.

Essa diminuição aparente do número de pessoas trabalhando sem carteira assinada, entretanto, nos remete a segunda constatação. Embora esse processo pareça

positivo, tem que ser visto com bastante cuidado, uma vez que o crescimento da região, provocado por fatores de ordem econômica e social, provocou também, de forma vertiginosa o crescimento da informalidade nas formas de trabalho e ocupação, uma vez que aumentou o número de pessoas que passou a se ocupar trabalhando por conta própria. (Figura 33)



Figura 33: Vendedores ambulantes de frutas no mercado público de Aracaju na RMA, uma das formas de trabalho por conta própria.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Na RMA, a parcela da população que trabalhava por conta própria em 2000 era 32079 pessoas, o que significava junto com aqueles que estavam empregados sem carteira assinada (45332) um total de 77411 pessoas, o que representavam 45,7% do total de pessoas empregadas.

Em 2010 esse quadro pareceu ainda mais crescente, em virtude do crescimento populacional da região, mas também pelo aumento da participação no total de pessoas empregadas por conta própria que passou para 70708 pessoas, o que somadas aquelas empregadas sem carteira assinada (61072) chega-se ao montante de 131780 pessoas, o que representa 49,2% do total de pessoas empregada na RMA.

Essas duas realidades de 2000 e 2010 evidenciam o caráter desigual do trabalho na RMA, marcado principalmente pela informalidade ou pelas formas de precarização

do trabalho, com trabalhadores muitas vezes submetidos a jornadas de trabalho e remuneração fora das exigidas por lei. Isso tem como consequência, a formação de uma renda regional baixa, principalmente nas localidades mais pobres, menos qualificadas e mais submetidas a essa lógica. (Figura 34)



Figura 34: Vendedores ambulantes de alimentos no terminal de integração de ônibus em Aracaju na RMA, uma das formas de trabalho por conta própria.

Fonte: Mário Jorge, 2016.

No caso da RMA, essa realidade se (re)produz com todas as suas particularidades socioespaciais, e é também evidente, por exemplo, quando identificamos dentro do espaço metropolitano atual, a existência de verdadeiros espaços de pobreza e carência social, evidenciando uma realidade de renda das populações marcadas por situações de ausência ou poucos recursos financeiros, o que por consequência os leva a se submeter a viver em habitações precárias e por vezes até subnormais.

A contradição mais evidente desse processo é a própria política de habitação e os interesses do agentes financeiros imobiliários que atuam na produção da RMA, que muitas vezes desloca uma população pobre, desprovida de renda, para localidades

extremas da região, ou ainda para áreas com enormes problemas de infraestrutura e acesso aos serviços urbanos, tendo como justificativa a propriedade de uma habitação.

Isto porque é a existência das classes sociais e sua desigual distribuição espacial que causa o aumento das diferenças sociais e, a partir do momento que esta distância social adquire uma expressão espacial através da estruturação do espaço urbano, acontece a segregação socioespacial. (NEGRI, 2010)

Dialeticamente, por outro lado, essa mesma ação também promove a periferação e a segregação socioespacial, quando desloca para áreas distantes da região uma classe média, vendendo e revalorizando as periferias para servir à lógica da mercadoria do espaço, dividindo e hierarquizando, por meio da separação da condição de vida e de habitação, expressa nos condomínios fechados de casas e apartamentos, em localidades já extremamente segregadas.

A segregação socioespacial na RMA tornou-se corrente no espaço intraurbano e regional, consolidando as diferenças e contradições dos investimentos do Estado nas diferentes localidades por classes sociais que os disputam, relegando a um segundo plano as classes mais pobres da sociedade. Essa diferenciação vem aumentando a precariedade das condições habitacionais da classe mais pobre, pois é a lógica da financeirização imobiliário que hoje determina o valor da cidade e as formas de acesso ao solo, o valor e a localização das habitações, e o próprio sentido do direito a cidade.

Nesse contexto, o Estado adquire um papel crucial, porque acentua a segregação com a legalizações e planos diretores, facilitando e incentivando a instalação de empreendimentos habitacionais como os condomínios fechados, criação de bairros, suburbanização da classe alta, facilitação de transporte, entre outros mecanismos que facilitam a segregação.

Mesmo diante de todas as particularidades expostas e analisadas a partir das próprias condições habitacionais e socioeconômicas dos municípios que formam a RMA, é preciso antes de espacializar as desigualdades na escala regional, como se trata de um processo que ocorre na interface capital/Estado, levar em consideração os instrumentos de regulação urbana, enquanto estruturantes legais do crescimento urbano da região, pois os mesmos determinam as formas de construção, o nível de aproveitamento do solo, sua função e o caráter social das cidades.

Sendo assim, no item seguinte buscamos apresentar as contradições dos Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano dos municípios da RMA, a fim de desvelar seu caráter, mostrar as lógicas dos mesmos e sua consonância com a política de habitação

implantada principalmente a construção dos empreendimentos habitacionais do PMCMV nas zonas de adensamentos urbanos propostas por esses planos.

3.1 – Os instrumentos legais de regulação das cidades: A quem servem os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDU) na RMA?

Segundo Silva (2015), uma das formas mais generalizadas de participação do Estado na produção do espaço urbano se realiza por meio da criação de normas técnicas e jurídicas de ordenação e condicionamento. Entre elas, podem-se citar, as leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, as leis do sistema viário, códigos de obras e meio ambiente, entre outras.

Na Região Metropolitana de Aracaju, levando-se em conta a fase de produção de empreendimentos habitacionais do PMCMV (2009-2014), a existência dos planos diretores que originalmente articulou todas as legislações, tornou coerente a lógica de planejamento urbano que vem determinando a construção do espaço urbano das cidades e da região, a partir dos interesses do capital financeiro imobiliário, como agentes importantes dessa produção.

Essa lógica se concretizou com a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001) na execução da política urbana de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. O Plano Diretor foi consolidado como instrumento técnico e jurídico, tornando-o obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes. Após este marco, uma série de legislações foi criada para regulamentar ou complementar o texto constitucional e o Brasil teve, desde então, a questão do planejamento urbano intimamente ligado à normatização jurídica.

Na RMA essa realidade não foi diferente. Os planos diretores se colocam na atualidade como a principal norma de regulação na produção das cidades. Por meio deles, os agentes de produção do espaço determinados por Correa (1997) como proprietários de terra, empresas imobiliárias e de construção e o próprio Estado, se juntam para a legitimação de seus interesses.

Como preconiza o Estatuto das Cidades, os planos diretores devem ser elaborados com a participação da população, através consultas públicas, com o objetivo de resguardar os interesses da população, garantindo o direito à cidade e habitação como

direito social. Todo plano diretor deve estar de acordo com a lei orgânica do município e incorporado aos princípios da Constituição Federal. (BRASIL, 2001)

Na RMA diversos estudos apontam a problemática produzida a partir da elaboração dos seus planos diretores. Segundo Machado, A. (2012):

A elaboração de um plano diretor pelos órgãos municipais foi uma determinação do Estatuto da Cidade a partir de 2001. A obrigatoriedade de elaborar este plano diretor fez com que os grupos dominantes locais se articulassem para que pudessem continuar a ter vantagens com o processo de crescimento desordenado de Aracaju e sua região metropolitana. Mas o que era para solucionar os problemas urbanos de Aracaju foi feito para dificultar mais ainda a vida da maioria da população, que vive de maneira excluída e ocupando áreas de proteção ambiental permanente. (MACHADO, A., 2012, p.05)

Esse processo ocorre porque os planos diretores dos municípios da RMA foram elaborados segundo critérios que visam, em primeiro lugar, a garantia de acordos entre empresas e gestores municipais e, no caso da RMA, essas empresas e os políticos representados pelas prefeituras e as câmaras de vereadores são interligados por mandatos legislativos e pelo próprio poder executivo.

Esses planos diretores foram aprovados em momentos semelhantes no contexto regional e modificados e revisados em vários momentos. Em geral, essas modificações dizem respeito a dois critérios básicos: A alteração de delimitações de áreas de adensamento e alterações nas Macrozonas.

Os planos diretores na RMA foram construídos dentro da lógica de zoneamento para ocupação do solo. Essa lógica apresenta diferenciações no espaço de cada município, considerando em geral a existência ou não de duas zonas: A Zona Urbana e a Zona Rural.

No contexto estudado, os planos diretores de Aracaju e Barra dos Coqueiros não determinam a existência de zona rural nesses municípios. A capital Aracaju, de acordo com o plano diretor de 2000 e revisado em 2012, divide-se em Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana. Já o município da Barra dos Coqueiros, de acordo com plano diretor de 2008, alterado em 2016 pela lei 004/2016, é composto apenas por uma zona: A Zona de Urbanização. (anexos I)

São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro possuem Zonas urbanas e Zonas Rurais. O município de São Cristóvão aprovou seu plano diretor no ano de 2009,

fazendo diversas alterações posteriores, especialmente nas zonas de adensamentos e delimitação da Macrozona Urbana I que corresponde ao Bairro Rosa Elze. Já o município de Nossa Senhora do Socorro aprovou um novo plano diretor em 2015 e fez alterações visando principalmente estimular a implantação de loteamentos para populações de baixa renda, alterando as proibições existentes.

As Macrozonas nos planos diretores da RMA são subdivididas de acordo com a função expressa na lei, e levando-se em conta especialmente seu caráter urbano ou rural. No caso da RMA, a divisão das Macrozonas urbanas é feita a partir do entendimento da existência de três tipos de zonas de adensamento: Zona de Adensamento Preferencial, Zona de Adensamento Básico e Zona de Adensamento Restrito.

Segundo o PDDU de Aracaju, as Zonas de Adensamento são assim caracterizadas:

Art. 130- Consideram-se Zonas de Adensamento Preferencial, aquelas em que o potencial construtivo, dado pela disponibilidade da infraestrutura básica, equipamentos urbanos, e boa acessibilidade, possibilitam adensamento maior que aquele correspondente, ao coeficiente único de aproveitamento, de acordo com o que dispõe o § 1º, do art. 199 da Lei Orgânica.

Art. 132. Consideram-se Zonas de Adensamento Básico, as que apresentam potencial de urbanização, porém com "déficit" de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços.

Art.35. Consideram-se Zonas de Adensamento Restrito, as que apresentam padrão de ocupação disperso e descontínuo, e ainda acentuado "déficit" ou ausência de infraestrutura e serviços urbanos. (PDDU-ARACAJU, 2012)

O plano diretor de Aracaju possui ainda Áreas de diretrizes especiais, classificadas em: I- Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS; II -Áreas de Interesse Urbanístico - AIU; III - Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADEN; IV - Áreas de interesse Ambiental – AIA.

Já o PDDU da Barra dos Coqueiros apresenta a seguinte caracterização para as zonas de adensamentos:

Art. 89º. Consideram-se Zonas de Adensamento Preferencial, aquelas em que o potencial construtivo, dado pela disponibilidade da infraestrutura básica, equipamentos urbanos, e boa acessibilidade, possibilitam adensamento maior que aquele correspondente, ao coeficiente único de aproveitamento. Art. 92º. Consideram-se Zonas de Adensamento Básico, as que apresentam

potencial de urbanização, porém com "déficit" de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços.

Art 95º. Consideram-se Zonas de Adensamento Restrito, as que apresentam padrão de ocupação disperso e descontínuo, e ainda acentuado "déficit" ou ausência de infraestrutura e serviços urbanos. (PDDU- BARRA DOS COQUEIROS, 2009)

O Plano Diretor de Nossa Senhora do Socorro segue também nesta mesma direção, sendo que nesse caso, além da divisão em Zona Urbana e Rural, o município se divide em três regiões: O Complexo Taiçoca, O Complexo Jardim e a Sede do Municipal. As zonas de adensamento são descritas com a seguinte caracterização:

Art. 43. Zonas de Adensamento Preferencial são aquelas em que há disponibilidade de infraestrutura básica, equipamentos urbanos e boa acessibilidade, possibilitando adensamento até o limite do coeficiente básico de aproveitamento.

Parágrafo único. A Zona de Adensamento Preferencial terá coeficiente de aproveitamento básico 2 (dois).

Art. 45. Zonas de Adensamento Básico são aquelas que apresentam deficiência de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços, mas com ocupação urbana.

Parágrafo único. A Zona de Adensamento Básico terá coeficiente de aproveitamento básico 1 (um). (PDDU, NOSSA SENHORA DO SOCORRO (SE), 2015)

Além das zonas de adensamentos, o plano diretor de Nossa Senhora do Socorro identifica a existência das Áreas de Diretrizes Especiais (Áreas de Interesse Urbanístico, Áreas de Interesse Econômico e as Áreas de Interesse Ambiental) e as Zonas Especiais de Interesse Social.

As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas que correspondem a terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares, em que haja interesse público em promover a urbanização e regularização de títulos, desde que não haja riscos graves para o meio ambiente ou segurança.

Fazem parte destas zonas também as glebas ou lotes urbanos, isolados ou contínuos, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, necessários para implantação de programas habitacionais de interesse social, bem como áreas com concentração de habitação coletiva precária, de aluguel, em que haja interesse público na promoção de programas habitacionais destinados prioritariamente à população de baixa renda, moradora da região, compreendendo inclusive vilas e cortiços.

A existência das Zonas Especiais de Interesse Social no plano diretor de Nossa Senhora do Socorro tem, segundo a lei, o objetivo de permitir a inclusão de parcelas da população que foi marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais; permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbana, melhorando as condições de vida da população; regular o conjunto de mercado de terras urbanas, reduzindo as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação; aumentar a arrecadação do município; Aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda; possibilitar a participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos em urbanização para consolidar os assentamentos.

O Plano Diretor de Nossa Senhora do Socorro é o único da RMA que dedica uma parte da lei, ao reconhecimento e ao tratamento de uma regulação específica para áreas consideradas de segregação socioespacial, inclusive usos e determinações de construção diferenciadas em relação ao restante das zonas. Entretanto, apesar deste fato ser previsto na lei, o que vemos é pouca ação da prefeitura em construir habitações de interesse social no município. O PMCMV, por exemplo, não construiu nenhuma unidade habitacional na faixa 01 do programa no espaço do município.

Já o Plano Diretor do município de São Cristóvão, aprovado em 2009, apresenta uma divisão diferenciada em relação aos demais municípios. Seu zoneamento é feito considerando a existência da Zona Urbana, Macrozona Rural, Macrozona Rural de Interesse Ambiental e Macrozona Rural de Recuperação Ambiental.

A Zona Urbana divide-se em: Macrozona Urbana I e Macrozona Urbana II e corresponde respectivamente:

Art. 38. A Macrozona Urbana 1 (MU1) e a Macrozona Urbana 2(MU2) compreendem as áreas urbanas do território municipal, definidas segundo o anexos I desta Lei que corresponde às seguintes regiões.

I- Macrozona Urbana 1 – sede municipal, cidade de São Cristóvão;

II- Macrozona Urbana 2- grande Rosa Elze
(PDDU, SÃO CRISTÓVÃO (SE), 2009)

As Macrozonas urbanas de São Cristóvão, segundo o seu PDDU, são aquelas onde é permitida a habitação; comércio e serviços; instalação industrial de pequeno e médio porte, silos e armazéns; equipamentos destinados aos serviços públicos urbanos e

comunitários de administração, saúde, educação, cultura, comunicação, esporte e lazer, transporte, saneamento e energia; equipamentos destinados a atividades de preservação ambiental ou a realização de projetos científicos, viveiros e de educação ambiental.

Todas essas possibilidades têm como objetivo garantir que essas zonas urbanas possam servir a ocupação e consolidação urbana dentro dos limites previstos na lei, mas também promover a consolidação dos bairros já ocupados e priorizar as áreas de consolidação, inclusive nos processos de relocação de atividades localizadas em áreas de risco e áreas de preservação ambiental.

O PDDU de São Cristóvão prevê ainda que a promoção de ocupação da área de expansão urbana só ocorrerá quando da completa ocupação das áreas consolidadas. Esse talvez seja a maior contradição do município, pois sua ocupação se dá exatamente de forma contrária, com uma profunda divisão e fragmentação, especialmente em virtude da proximidade com o bairro Jabutiana (Aracaju) que hoje se expande pela zona de expansão urbana do Povoado Cabrita.

O que se pode constatar a respeito dos planos diretores na RMA é que a perspectiva de adensamento segue as mesmas diretrizes, orientadas por um sentido de urbanização que separa espaço para um determinado tipo de produção urbana. No caso das zonas de adensamento preferencial, como o próprio nome já especifica, são as áreas da cidade em que se estimula a sua ocupação com o máximo de aproveitamento, ou seja, nessas áreas é permitido construir empreendimentos verticalizados, de modo a aperfeiçoar e intensificar o adensamento do solo, aproveitando-se assim das estruturas e equipamentos instalados. Por outro lado, por serem áreas privilegiadas, são elitizadas dentro da lógica intraurbana e, portanto, seu valores de usos e trocas são mais caros.

As zonas de adensamento básico são aquelas em que são estimulados o adensamento e o uso e ocupação do solo de forma controlada, de modo a garantir o aproveitamento do seu potencial de urbanização, sem que sejam necessários novos investimentos públicos em infraestruturas. Tudo isso feito com a articulação e implantação de infraestrutura, junto a outras esferas de governo e iniciativa privada, priorizando obras de esgotos sanitários e complementação do sistema viário básico.

Já as Zonas de Adensamento Restrito são colocadas nos planos diretores como áreas com infraestruturas restritas, onde os serviços públicos não são capazes de atender as demandas de crescimento, por isso devem ter normas mais rígidas para sua ocupação.

Todos os planos diretores da região estabelecem nas Zonas de Adensamento Básico uma contradição em seu uso, estimulam a implantação de empreendimentos

habitacionais em áreas com infraestrutura deficiente, e para justificar essa contradição a própria lei dá condição para que esses investimentos possam ser feitos pela iniciativa privada. Ocorre que, no caso dos empreendimentos imobiliários, a ação das construtoras e incorporadoras está voltada para a diminuição de custos, enquanto que o sistema financeiro objetiva o lucro gerado pela mercadoria habitação, jogando a responsabilidade para o Estado pelas condições estruturais das áreas em expansão.

Ao analisar o conteúdo exposto anteriormente e considerando também mapas dos planos diretores da RMA (Anexos II), percebe-se que os Planos seguem um traçado de reprodução da própria segregação socioespacial da região. Com isso, tem favorecido a reprodução de uma classe social privilegiada, em detrimento um grande contingente populacional segregado.

Os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano da RMA não estabelecem nenhum limite à especulação imobiliária e à crescente valorização do solo urbano, não respeitando ausência de infraestrutura, estimulando a ocupação dos terrenos, sem considerar as particularidades do espaço, áreas ou bairros. Ao contrário, são instrumentos de regulação que promovem periferação da região, oferecendo todas as condições para que o capital e seus agentes imobiliários determinem a divisão cada vez mais segregada da RMA.

Todas essas afirmações podem ser constatadas, quando se observa que no caso dos empreendimentos habitacionais construídos pela PMCMV de 2009 a 2014 construídos na RMA, estão localizados exatamente nas zonas classificadas como de adensamento básicos, em todos os municípios da região, zonas essas propostas nos planos diretores. Mesmo em São Cristóvão, onde esses espaços não são classificados a partir dessa dinâmica de adensamento básico, as unidades habitacionais foram construídas na Macrozona 2, ou seja, na Grande Rosa Elze, onde as condições estruturais também apresentam fragilidades e diferenças. Nesse caso, os empreendimentos foram construídos em áreas fora das áreas já consolidadas, e com infraestrutura deficitária ou inexistente.

Além disso, as diversas alterações e atualizações produzidas nos planos Diretores dos municípios da RMA visam, em primeiro lugar, adequar esse zoneamento às necessidades do capital. No caso do plano diretor de Aracaju esse processo é ainda mais perverso, pois, o coeficiente único de aproveitamento do solo saiu do patamar máximo de 1, e passou para 3,5. Isso significa que, em determinadas localidades da

cidade, inclusive nas zonas de adensamento básico ou restrito, é possível construir com ausência de áreas verdes e espaços públicos, como praças e parques.

Como consequências dessas adequações às necessidades do capital, a Zona de Expansão Urbana de Aracaju, classificada no próprio PDDU como uma Zona de Adensamento Restrito, tem se tornado a localidade mais cobiçada pelos especuladores e pelo capital imobiliária, localidades onde foram construídos diversos empreendimentos das faixas 2 e 3 do PMCMV em Aracaju. Campos (2017) reforça essa análise ao afirmar que:

El Plan Director considera zonas de asentamiento restricto – ZAR las áreas que presentan malla dispersa y discontinua y, acentuado déficit o ausencia de infraestructura. Estas áreas corresponden específicamente a la zona de expansión urbana - ZEU, barrios Santa Maria y ahora el 17 de Março. Esta zona presenta paisaje rural-urbana, en función de situarse en la zona de transición con actividades agrícolas, intensa ocupación por condominios cerrados y fragilidad ambiental por la presencia de lagunas, dunas, restingas y manglares. Contradictoriamente, los índices urbanísticos de ocupación, que deberían restringir el crecimiento de esa área, han incentivado las parcelaciones del suelo y agravado aún más la dispersión, la segregación sócioespacial y, por supuesto, la ocupación irregular de áreas ambientales.(CAMPOS, 2017, p.335)

Na Barra dos Coqueiros esse também é um processo perverso. A zona rural do município foi extinta a partir de uma alteração do PDDU em 2016, e todo município passou a fazer parte da Zona de Urbanização. Essa alteração é consequência de processo profundo de especulação imobiliária vivida nessa localidade, com ações da prefeitura local em benefício dos especuladores e construtores. Com a extinção da zona rural, os agentes imobiliários não encontram barreiras para a valorização e produção da cidade a partir da regulação urbana do espaço. Os rebatimentos sociais provocados por essa ação são descritos por Gesteira (2017) quando analisa que:

Frente ao potencial cênico natural de Barra dos Coqueiros, os capitalistas individuais têm conseguido auferir altos índices de renda diferencial urbana na comercialização das terras no município. Estes, agregados ao valor intrínseco ao próprio processo de produção do espaço realizado pelo Estado e pela iniciativa privada, a qual agrega valor ao que já seria auferido unicamente pelos fatores diferenciados de renda da terra, possibilitando a retirada de lucros extraordinários por parte do capital financeiro, possíveis tão somente graças as mediações estatais. (GESTEIRA, 2017, p.145)

Sendo assim, o município vive na atualidade um profundo processo de expropriação territorial, especialmente ligado ao ataque do capital imobiliário as terras ocupadas por comunidades que vivem no espaço agrário do município. Em virtude da ação que desconsiderou esses espaços como rurais, o Estado e o capital vêm promovendo a perda da capacidade de reprodução social dessas comunidades agrárias. A imposição de pagamentos de impostos urbanos e a ação da prefeitura beneficia a exploração dessas áreas pelas construtoras e pelo capital financeiro imobiliário.

Em Nossa Senhora do Socorro, podemos explicitar as contradições da adequação do PDDU às necessidades dos agentes financeiros imobiliários, considerando em primeiro lugar a existência de dois aglomerados urbanos desintegrados da sede municipal: o Complexo Taíçoca e o Complexo Jardim, ambos resultantes da expansão urbana da RMA, ocorrida em função da implantação de conjuntos habitacionais pelo COHAB/SE e que teve como consequência a proliferação de loteamentos nas suas proximidades.

Devido a fatores de ordem econômica, social, populacional e de localização espacial, o Complexo Taíçoca, localizado na parte norte da RMA, vem recebendo por parte do Estado mais investimentos e melhoria da infraestrutura urbana, em detrimento das necessidades do Complexo Jardim. Essa diferenciação tem como consequência o crescimento populacional desse complexo e a atração cada vez maior de uma população pobre que passa a viver em sua periferia.

Essa ação tem como resultado um PDDU que reconhece a existência de uma população mais pobre vivendo ao redor desses complexos, que dentro da produção espacial da RMA, já se coloca como espaços de segregação socioespacial metropolitano. Cabe salientar que sua produção se deu em função do próprio crescimento urbano da região, via política de habitação, que deslocou uma grande parcela de pobres para áreas afastadas do centro regional, a cidade de Aracaju.

O Plano Diretor de Nossa Senhora do Socorro reafirma essa segregação, na medida em que separa essas localidades, classificando-as como Zonas Especiais de Interesse Social, reconhecendo não serem apropriadas para a efetiva ocupação do solo com novos empreendimentos habitacionais, uma vez que carecem de investimentos e de estruturas urbanas, inclusive na condição das habitações.

Entretanto, uma análise mais detalhada do PDDU de Nossa Senhora do Socorro nos leva a considerar que, a maior parte destas Zonas Especiais de Interesse Social encontra-se localizada entre as Zonas de Adensamento Preferencial e as Zonas de

Adensamento Básico, sendo, portanto, barreiras socioespaciais para a expansão e crescimento urbano da região.

No caso do Complexo Taíoca, que recebeu todos os empreendimentos construídos pelo PMCMV, no período de 2009 a 2014, esses estão localizados na Zona de Adensamento Básico, na região da Expansão Leste deste complexo. Esses empreendimentos foram construídos entre o limite do Conjunto Marcos Freire II, construído pela CEHOP/SE em 1992, e os diversos loteamentos que surgiram nos anos seguintes a sua ocupação.

Parece claro, portanto, que a lógica da periferização e segregação socioespacial, mantém a dinâmica neste espaço. O PDDU do município ao classificar essas áreas como Zonas de Adensamento Básico, desconsiderou a existência de uma heterogeneidade habitacional, bem como uma carência socioeconômica da população que vive nestas localidades. O interesse especial, nesse caso, é oferecer as construtoras a possibilidade de adquirir terras com preço mais baixo, em relação a outras áreas da região, mas como uma possibilidade de inserção no contexto espacial da região, especialmente pela proximidade com o norte de Aracaju. O único problema a ser superado, no entanto, é o deslocamento de uma população pobre, para outras áreas mais distantes com a valorização e compra de antigos e novos lotes.

Já o município de São Cristóvão, em seu PDDU, é aquele que apresenta a maior quantidade de subdivisões dentro das Macrozonas urbanas estabelecidas. Assim como em Nossa Senhora do Socorro, o plano diretor admite a existência de uma Macrozona urbana separada da sede do município, a Macrozona Urbana 2, composta por uma região denominada de Grande Rosa Elze. Essa região corresponde à junção do Bairro Rosa Elze, formado pelos conjuntos Eduardo Gomes, Conjunto Rosa Maria e Loteamento Rosa Elze com a região do Povoado Cabrita, que passou dentro do PDDU a ser considerado uma área de expansão urbana.

A Macrozona Urbana 1 é então, dividida em 9 zonas diferentes (ver mapa anexos II):

- 01- Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio.
- 02- Zona Urbana Consolidada
- 03- Zona de Consolidação 1
- 04- Zona de Consolidação 2
- 05- Zona de Uso Institucional
- 06- Zona de Expansão Urbana

07- Zona Especial de Interesse Social

08- Zona Não Edificável

09- Zona de Recuperação Ambiental

Essa divisão compartimentada da Macrozona 1 parece ser uma estratégia bem orquestrada para possibilitar ainda mais o espaço no processo crescente de expansão urbana da RMA. Assim como os demais planos, desconsidera as diferenças e age em favor da expansão imobiliária.

A ação mais expressiva dessa regulação direcionada é a transformação da área do povoado Cabrita em uma Zona de Expansão Urbana. O próprio PDDU do município admite que a Zona de Expansão Urbana é considerada como área destinada ao crescimento da cidade, quando da total ocupação das unidades imobiliárias nas demais zonas da Macrozona Urbana, e as diretrizes para a sua ocupação, devem coibir sua ocupação e abertura de novos loteamentos até que se esgotem as possibilidades de adensamento das Macrozona urbanas.

Outro ponto importante nessa regulação da Zona de Expansão Urbana, dentro da Macrozona Urbana 1, é que o PDDU define que os novos parcelamentos deverão ser propostos de modo a garantir a continuidade do tecido urbano, devendo ser realizados apenas em áreas contínuas àquelas já urbanizadas.

Essas considerações são importantes para a nossa realidade, pois o que se constata é justamente o contrário do que prevê o PDDU. A zona de expansão urbana é a parte da Macrozona Urbana 01, que vem recebendo o maior número de empreendimentos no município. Sua produção é dividida e fragmentada.

Esses empreendimentos estão presentes em dois grandes eixos de produção. Em São Cristóvão avança no sentido oeste da zona nas áreas do bairro Rosa Elze e a leste avança com empreendimentos vindos do Bairro Jabutiana em Aracaju. No meio desses dois caminhos de crescimento urbano, encontram-se as comunidades pobres do Povoado Cabrita, que nesse sentido, são os mais frágeis na relação de poder exercida pelo capital imobiliário e o Estado.

Para melhor explicitar esse processo de produção e expansão da RMA mediante a interface reguladora do Estado, e como os empreendimentos do PMCMV estão sendo construídos em áreas teoricamente carentes de infraestrutura pública, e servindo a uma lógica de periferização, o quadro 22 analisa esse problema. Nele é possível comparar o número de empreendimentos construídos pelo PMCMV nas Zonas de Adensamento

Preferencial, Zonas de Adensamento Básico, Zonas de Adensamentos Restritas e Zonas de Expansão Urbana nos municípios da RMA. Nota-se uma concentração de unidades habitacionais nas Zonas de Adensamento Básico, indicando mais uma vez do caráter segregado da produção metropolitana, visto que nessas áreas as estruturas não são as mais adequadas para o adensamento populacional.

REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU	ZONEAMENTO PROPOSTO PELO PDDU			PRODUÇÃO HABITACIONAL DO PMCMV	
	MACROZONAS	ZONAS DE ADENSAMENTO	DELIMITAÇÃO DAS ZONAS	EMPREENHIMENTOS CONSTRUÍDOS	TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS
Aracaju	Zona Urbana	Zona de Adensamento Preferencial	Anexos I	-	-
		Zona de Adensamento Básico	Anexos I	39	8132
	Zona de Expansão Urbana	Zona de Adensamento Restrito	Anexos I	08	2220
Barra dos Coqueiros	Zona de Urbanização	Zona de Adensamento Preferencial	Anexos I	-	-
		Zona de Adensamento Básico	Anexos I	10	1904
		Zona de Adensamento Restrito	Anexos I	-	-
Nossa Senhora do Socorro		Zona de Adensamento Preferencial	Anexos I	-	-

	Zona Urbana	Zona de Adensamento Básico	Anexos I	08	2136
		Zona de Especial de Interesse Social	Anexos I	-	-
	Zona Rural	Sem diretrizes urbanas	Anexos I	-	-
São Cristóvão	Zona Urbana	Macrozona Urbana 01	Anexos I	-	
		Macrozona Urbana 02	Anexos I	16	3208
	Zona Rural	Macrozona rural	Anexos I	-	-
		Macrozona Rural de interesse Ambiental	Anexos I	-	-
		Macrozona Rural de Recuperação Ambiental	Anexos I	-	-

Quadro 22: Análise do Zoneamento proposto pelo PDDU dos municípios da RMA e sua relação com a produção de empreendimentos e unidades habitacionais produzidas pela PMCMV (faixas 2 e 3) de 2009 a 2014.

Fonte: Planos Diretores da RMA e Levantamentos de trabalhos de campo.

Organização: Mário Jorge Silva Santos.

Diante desse quadro apresentado e levando em consideração as contradições expressas pelos Planos Diretores, principal nornal de regulação da produção urbana das cidades, é necessário expor ainda que o caráter subalterno desses instrumentos visa principalmente, estruturar legalmente a divisão, fragmentação e segregação socioespacial da região.

As contradições presentes nesse processo podem ser elencadas de várias formas, deste a elaboração de diagnósticos equivocados e tendenciosos que exprimem a opinião e a defesa dos interesses de uma classe em detrimento de outra, o super - adensamento construtivo de áreas sem infraestrutura, o direito de construir sem nenhum compromisso com o caráter público das cidades, áreas de adensamento restrito que se tornam de adensamento preferencial, além do fato de que o coeficiente de aproveitamento do solo está voltado a servir os interesses das construtoras, e não a função social das cidades.

Assim, considerando esta realidade, é necessário espacializar a segregação com a identificação dos espaços que representam com mais clareza esses processo, pois entendemos que os territórios de segregação socioespacial na Região Metropolitana de Aracaju são áreas em que as pessoas apresentam as piores condições de habitação e condições socioeconômicas, separadas no espaço por sua condição de classe e onde as estratégias do capital e do Estado agem no propósito de hierarquizar, para segregar, ainda mais.

Para tanto, no item seguinte, apresentaremos essa espacialização, apontando e determinando os territórios de segregação socioespacial na RMA, vinculando a sua existência a partir de suas territorialidades, visto que a ação do Estado e dos agentes financeiros imobiliários, promovem no espaço por meio do PMCMV a construção de empreendimentos habitacionais voltados à classe média nas periferias da região, dividindo o espaço, fragmentando e hierarquizando produzindo (re)produzindo a segregação, em espaços já segregados.

3.2 – A segregação socioespacial na RMA: espacializando as desigualdades

Harvey, através de sua obra *A Justiça Social e a Cidade* (1990), discute o significado da segregação e argumenta que:

- A diferenciação residencial deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista;

- as áreas residenciais fornecem meios distintos para a interação social, a partir da qual os indivíduos derivam seus valores, expectativas, hábitos de consumo, capacidade de se fazer valer (market capacity) e estado de consciência;
- A diferenciação social produz comunidades distintas com valores próprios do grupo, valores estes profundamente ligados aos códigos moral, linguístico, cognitivo, e que fazem parte do equipamento conceitual com o qual o indivíduo “enfrenta” o mundo. A estabilidade de um bairro e do seu sistema de valores leva à reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais.
- Segregação, quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, um significa diferencial de renda real - proximidade às facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura etc. Se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica em diferença maior ainda no que diz respeito à renda real.(HARVEY, 1990, p.128)

Com base nestes fundamentos teóricos, e levando em consideração as diferenças já apresentadas a partir das condições de vida da população dos municípios que compõem a RMA, diferenciações residenciais e diferenciações socioeconômicas, podemos a partir dos mesmos critérios adotados identificar dentro da RMA as localidades que apresentam as mais graves situações de segregação socioespacial. Para completar a análise, vamos localizar e espacializar nesses territórios as ações do Estado e do capital, que por meio do PMCMV, vem construindo empreendimentos nestas áreas e aprofundando uma separação no espaço entre classes e condições diferenciadas de vida.

Para tanto, levantamos esses dados nos setores censitários e na grade estatística do Censo de 2010 de Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, sobrepondo-se para isso, os setores censitários as localidades ou bairro existentes, identificando os espaços com as piores condições de segregação habitacional, econômica e social, tomando como referência as mesmas características de habitação construídas e caracterizadas pelas formas de abastecimento de água, coleta de lixo e esgotamento sanitário, situação de renda, escolaridade e ocupação. (Tabela 17)

A tabela 17 apresenta as localidades e suas condições de segregação estabelecendo um comparativo das condições de vida diante da situação geral da RMA, parâmetro usado para selecionar as áreas e apresentá-las dentro desse processo como espaços de segregação socioespacial.

Tabela 19: Síntese dos territórios de segregação socioespacial com as piores condições socioeconômicas e de habitação na RMA -2016.
 Fonte: Censo 2010 e dados coletados em trabalhos de campo 2016.

RMA- TERRITÓRIOS DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	% Abastecimento água da rede geral	% Esgotamento sanitário via rede geral	% Destino do lixo adequado	R\$ Renda domiciliar per capita	% Taxa de analfabetismo	% Empregados sem carteira assinada e por conta própria
Região Metropolitana de Aracaju	96,4	62,5	96,3	597,87	10,5	45,7
1-Porto Dantas	92,6	35,7	84,5	268,10	15,4	55,2
2-Santa Maria	91,6	31,2	82,3	250,75	23,6	58,2
3-Zona de expansão Urbana de Aracaju	80,1	18,5	85,2	225,00	13,5	48,7
4-Loteamento Pai André	90,8	10,2	56,8	168,00	23,2	59,2
5-Loteamentos da Expansão Oeste	91,5	12,5	63,4	240,00	27,3	62,8
6-Loteamento Jardim Piabeta	94,7	3,6	88,2	258,00	22,5	56,9
7-Loteamentos da Expansão Leste	97,2	8,5	76,1	220,00	26,5	65,0
8-Zona de Expansão Urbana Cabrita	96,2	10,5	50,5	235,00	21,3	62,0
9-Loteamento Tijuquinha	96,0	4,9	80	246,00	20,5	56,5

Organização: Mário Jorge Silva Santos,2017.

Esse critério foi também complementado com observações expressas na paisagem urbana das localidades na RMA. Como aponta CARLOS (2007):

A paisagem urbana, compreendida como momento instantâneo que surge à primeira vista aos olhos do pesquisador, expressa relações e ações que propiciam uma investigação sobre a cidade. A ideia de paisagem na perspectiva geográfica, liga-se ao plano do imediato, aquele da produção do espaço analisado como produto das transformações que a sociedade humana realiza a partir da natureza em um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas sob múltiplas formas de uso, seja através da construção da moradia, do lazer, das atividades de trabalho. Isto porque a natureza transformada pela ação humana, ao longo de uma série de gerações, surge enquanto modos de apropriação visíveis na paisagem, reproduzindo a história e a concepção do homem sobre o morar, trabalhar, viver. A paisagem, por sua vez, contém mistérios, beleza, sinais, símbolos, alegorias, tudo carregado de significados; memória, que “revela múltiplas impressões passadas”, imagens impregnadas de história. (CARLOS, 2007, p.33)

Assim, diante do exposto, podemos apontar que na RMA as áreas que apresentam situações mais expressivas de segregação socioespacial são:

1- Porto Dantas – Localizado na região norte da cidade de Aracaju, o bairro Porto Dantas possui uma população de 10858 habitantes, distribuída em 3654 domicílios (IBGE, 2010). Sua ocupação é resultado do processo de produção de sal, que se desenvolvia nas margens do Rio do Sal, que separa Aracaju de Nossa Senhora do Socorro.

Com a decadência da produção de sal, ocorrida na final da primeira metade do século XX, grande parte das terras, antes ocupadas por salinas e galpões de armazenamentos, foi loteada e ocupada por população de baixa renda. Ao longo do tempo transformou-se em uma localidade que corresponde a um verdadeiro espaço de pobreza, com a produção de moradias precárias em áreas de manguezal, tendo até hoje sérios problemas de saneamento básico, violência e criminalidade. (Figura 35)



Figura 35: Vista do bairro Porto Dantas em Aracaju na RMA, ao fundo o Rio Sergipe.

Fonte: Mário Jorge, 2016.

Esse território de segregação socioespacial é composto por um aglomerado de comunidades, que se formou por ocupações regulares e irregulares e que se legitimou através de ações públicas de habitação e regularização fundiária. Reconstruiu-se uma paisagem ainda com sérios problemas sociais, constituída pela ocupação do Coqueiral e Sagrada Família, além de outros conjuntos residenciais construídos pelo governo do Estado e pela prefeitura de Aracaju, como formas de resolver conflitos e lutas por moradia e infraestrutura existente nesse território.

2- Santa Maria – Antigo povoado Terra Dura. O bairro Santa Maria localiza-se no município de Aracaju, sua expansão e crescimento são resultado principalmente da desativação da lixeira do bairro Soledade em 1988 e a transferência dessa atividade para o povoado Terra Dura onde se construiu um novo aterro sanitário. A partir dessa ação, comunidades migrantes e de outros bairros da periferia de Aracaju começaram a ocupar os morros e aterrar os mangues, dando origem a diversas comunidades como a Invasão da Prainha, Canal de Santa Maria, Arrozal e Água Fina.

Segundo bairro mais populoso de Aracaju, com 33475 habitantes (IBGE, 2010), o bairro Santa Maria é uma produção que pode ser analisada considerando que a ação do poder público, contribuiu de forma significativa, para a transformação da localidade em um bolsão de pobreza. Nas últimas décadas, as políticas de habitação, voltadas a resolver a situação de favelização da população, priorizaram a remoção de uma grande parcela de população, oriunda de diversas áreas da cidade, para esta localidade. (Figura 36)



Figura 36: Vista do Bairro Santa Maria em Aracaju na RMA, ao fundo o morro do avião.
Fonte: Mário Jorge, 2017.

O bairro Santa Maria serve à lógica do capital, pois se configura em uma área afastada da cidade, longe dos olhos de turistas e da burguesia local, sendo, portanto, um território de segregação socioespacial, demarcado pelo Estado e que vem ao longo dessas últimas décadas funcionando como um depósito de pobres da cidade e do espaço metropolitano.

Formado por uma série de conjuntos habitacionais, loteamentos irregulares, e mais recentemente por condomínios do PMCMV, esse território é um dos mais emblemáticos exemplos de produção do espaço via fragmentação, hierarquização e segregação, legitimada pelo Estado através da condição de classe dos seus moradores.

Composto por 9272 domicílios (IBGE, 2010) é um território de segregação socioespacial marcado pela ação de políticas habitacionais, especialmente as da COHAB/SE e as de Interesse Social, que somente no período de 1980 a 2000, construíram na localidade 4209 unidades habitacionais em diversos conjuntos habitacionais. Os maiores são o Conjunto Padre Pedro, com 2223 unidades habitacionais (COHAB/SE) e o Conjunto Governador Valadares, construído pela FUNDESE para o reassentamento de pessoas oriundas de áreas de risco, com 1200 unidades habitacionais.

Sendo assim, em apenas 20 anos, a Terra Dura passou a ser o mais significativo espaço de pobreza da cidade de Aracaju, superando comunidades como o Porto Dantas e o bairro América. A chegada de migrantes do interior e de estados vizinhos

também contribuiu para o péssimo cenário e logo surgiram diversas favelas no próprio bairro como a Prainha, Água Fina, Ponta da Asa, Sovaco da Gata e Morro do Avião, todas sem qualquer infraestrutura básica e repleta de problemas ligados à violência.

Logo, a Terra Dura passaria ao estigma de bairro mais perigoso da cidade, seus moradores enfrentavam problemas até para a obtenção de empregos regulares e a presença do estado no bairro é ainda deficitária.

3- Zona de expansão Urbana de Aracaju- Criada pela Lei Municipal nº 873, de 1ª de outubro de 1982, a Zona de Expansão de Aracaju correspondia a quase 40% do território municipal. Atualmente essa região vive profundas transformações, isso em virtude de ter sido, segundo França, S. (2011), alvo de investimentos governamentais e de políticas públicas, que beneficiaram a produção imobiliária, principalmente a inserção de conjuntos habitacionais do Programa de Arrendamento Residencial e projetos voltados para habitação popular.

Essa dinâmica provocou um crescimento demográfico na localidade, sendo que a população residente que era de 9377 habitantes em 2000 passou para 22680 habitantes em 2010.(IBGE, 2010) Esse crescimento deve ser analisado considerando dois fatores explicativos: o primeiro é a criação em 2010 do Bairro 17 de Março que deslocou para essa zona 6571 pessoas e o segundo é a expansão do Loteamento Aruanda proveniente da construção de diversos conjuntos habitacionais pelo PAR a partir de 2002. (Figura 37 e 38)



Figura 37: Vista do bairro 17 de Março na Zona de Expansão urbana de Aracaju.
Fonte: Mário Jorge, 2017.



Figura 38: Vista do Loteamento Aruanda na Zona de Expansão urbana de Aracaju.
Fonte: Mário Jorge, 2017.

Na atualidade, a Zona de expansão de Aracaju (ZEUA) é um espaço de conflitos e segregação. Essa produção territorial é marcada pela dinâmica da abertura de mais de 7000 lotes nos entre 2000 e 2014 na região (PMA) e a intensificação da construção de condomínios de apartamentos e casas pela iniciativa privada, bem como, a proliferação de empreendimentos do PMCMV.

Essa realidade faz com que o processo de separação do/no espaço na ZEUA se apresente na realidade socioespacial de maneira intensa. Uma separação marcada por

condições desiguais entre as populações que habitam esse território. Essa desigualdade se expressa na separação das condições de vida e habitação dos moradores do Loteamento Aruanda e os moradores do bairro 17 de Março, bem como a submissão e expulsão de moradores das casas e propriedades localizadas nos tecidos urbanos dispersos e fragmentados em direção ao povoado Mosqueiro e sua substituição por residências destinadas à classe média alta.

4- Loteamento Pai André- O loteamento Pai André, localizado no município de Nossa Senhora do Socorro, na RMA, é um aglomerado urbano composto por 578 domicílios (IBGE, 2010). Essa localidade é bastante representativa para o entendimento da segregação socioespacial analisada nesta pesquisa. É um espaço que foi construído sob a forma de venda de lotes de terras, no ano de 1986, tendo se expandido territorialmente a partir da criação em 1992 do loteamento Santo Inácio, ambos localizados dentro do Complexo Jardim (PDDU/Nossa Senhora do Socorro). (Figura 39)



Figura 39: Vista do Loteamento Pai André em Nossa Senhora do Socorro na RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Com uma população de 2073 habitantes (IBGE, 2010) é um dos territórios com pior situação de pobreza e descaso por parte do Estado. A população sofre com a falta de infraestrutura, de saneamento básico, de transporte e atendimento de saúde e com todos esses condicionantes a violência e a criminalidade fazem parte do cotidiano dos moradores.

O Loteamento Pai André é resultado de um processo de expansão urbana da RMA, marcada por uma estratégia de acesso à moradia que se desenvolveu a partir de

1970, onde a abertura de loteamentos servia de justificativa para a expansão do próprio capital, usando a situação de pobreza da população e da necessidade de habitação, para justificar a submissão de moradia em lugares afastados da malha urbana da RMA e sem nenhuma infraestrutura.

5- Loteamentos da Expansão Oeste – É um conjunto de loteamentos que surgiu a partir da década de 1970, nas margens da BR 101 e suas adjacências. É resultado de um processo intenso do parcelamento do solo que ocorreu na região em virtude da mercantilização da terra que transformou a propriedade do solo urbana da RMA em uma mercadoria. Segundo França (1999), a partir da construção do Conjunto Célia Cabral Duarte (1983), conhecido como Conjunto das Domésticas, se dinamizou o parcelamento do solo no município e os terrenos localizados em seu entorno foram valorizados e loteados.

Esse processo é acompanhado também por uma forte expansão das atividades comerciais, ao longo da BR 101, representando uma extensão das atividades terciárias de Aracaju. Surgem nessa área pequenas indústrias e empresas de equipamentos de serviços, concessionárias de veículos, indústrias de artefatos de cimento, oficinas e motéis.

Essas atividades surgem em virtude da ampliação de capacidade produtiva da economia da capital, aproveitando-se de benefícios fiscais em relação a Aracaju, bem como a facilidade de locomoção e transporte proporcionada pelo acesso mais próximo a BR 101, que neste momento apresenta também terrenos mais baratos que os existentes na capital.

Todos esses condicionantes, aliados a construção pela COHAB/SE do Conjunto Jardim em 1988, explicam o parcelamento do solo ocorrido neste território, e que ocasionou a formação de 12 loteamentos, compostos por 7087 domicílios e uma população de 25669 habitantes (IBGE, 2010).

Fazem parte do setor censitário do Loteamento da Expansão Oeste: Loteamento Itacacema I, Loteamento Itacacema II, Loteamento Itacacema III, Loteamento Nova Palestina, Loteamento Guajará, Loteamento Rosa de Maio, Loteamento São José, Loteamento Santa Cecília, Loteamento Paulo Pereira, Loteamento Boa Viagem, Loteamento Parque Nossa Senhora de Fátima e o Loteamento Jardim Manguinhos.

Em todas essas localidades, a característica mais pungente é a carência social e ausência de infraestrutura e saneamento básico, aliado a essa condição existem aglomerados que foram produzidos a partir de ocupações em áreas de fragilidade

ambiental como as margens de rios em mangues e encostas, perfazendo um total de 6402 pessoas vivendo em ocupações irregulares neste território (IBGE, 2010). (Figura 40)



Figura 40: Entrada do Loteamento Guajará, no Território de segregação socioespacial Loteamentos da Expansão Oeste, na RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Essas condições ocasionam a permanência de uma população empobrecida, com problemas sociais diversos, com alta taxa de desocupação, carente de assistência social e desprovida de justiça espacial. Tudo isso, em decorrência de políticas eleitoreiras que em benefício de incorporadores, promoveram a expansão habitacional neste território, sem nenhuma preocupação com as condições de habitação e sobrevivência da população que habita as localidades.

Os problemas enfrentados por essa população nestes loteamentos resultam em constantes protestos e reivindicações, que quase sempre terminam em bloqueios de vias na BR 101, provocando maior visibilidade para as questões que os atingem. (Figura 41)



Figura 41: Moradores dos Loteamentos da Expansão Oeste protestam na BR 101 denunciando a falta de saneamento básico na localidade.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

6- Loteamento Jardim Piabeta – Localizado na porção nordeste do município de Nossa Senhora do Socorro, o Loteamento Jardim Piabeta faz parte do Complexo Taíçoca (PDDU/Nossa Senhora do Socorro). É um dos maiores aglomerados urbanos em forma de loteamentos construídos na RMA.

Sua formação deu-se a partir de 1980, quando o município de Nossa Senhora do Socorro passou por grandes transformações urbanas. A sede do município não sofreu grandes alterações, entretanto, o espaço dos povoados foi alvo de empreendimentos imobiliários que provocaram mudanças em áreas antes ocupadas por manguezais e pouco povoadas.

Esse processo de especulação imobiliária e parcelamento do solo deu-se em função de políticas de desenvolvimento industrial, implementadas pelo governo do estado, que a partir de 1970, pretendia estabelecer na área uma cidade industrial.

O Loteamento Jardim Piabeta é resultado de um processo contraditório e desigual do crescimento urbano, fruto de iniciativa privada, apoiado na falência da produção de sal que existia na área e na especulação imobiliária surgida a partir do projeto do Estado de instalação do DIS – Distrito Industrial de Socorro, que integrava a ideia de construção da habitação próxima às indústrias que se instalariam na área do complexo.

Com uma população de 10557 habitantes vivendo em 2953 domicílios (IBGE, 2010), esse loteamento já foi considerado uma das áreas mais pobres e problemáticas da

RMA. Sua alta densidade demográfica, aliada às condições de precariedade de infraestrutura, ocasionaram durante décadas inúmeros conflitos entre a população e o poder público. (Figura 42)



Figura 42: Rua do Loteamento Jardim Piabeta em Nossa Senhora do Socorro, na RMA.
Fonte: Mário Jorge, 2016.

Nesse loteamento também funcionava, até 2005, uma área de descarte de lixo (lixreira a céu aberto) do município, que atraía para essa localidade uma grande quantidade de pessoas que viviam da reciclagem de materiais descartados na área.

A comunidade do Loteamento Jardim Piabeta continua até hoje submetida a péssimas condições habitacionais e de vida. As obras de saneamento básico, como o calçamento de ruas e o esgotamento sanitário, só se fizeram notar neste território a partir da década 2000, quando ações do governo do estado e da prefeitura foram empreendidas, como obras de calçamento das principais vias do loteamento. Entretanto, persistem até hoje, as péssimas condições de esgotamento sanitário, com deficiências na coleta do lixo e no acesso a serviços públicos de saúde, educação e transporte.

7- Loteamentos da Expansão Leste – Também localizados no Complexo Taiçoca, esse território de segregação socioespacial é uma produção urbana regional que se estruturou a partir do final da década de setenta em virtude da implantação do Projeto Urbano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Aracaju.

Política de caráter desenvolvimentista, associava a atividade industrial à produção habitacional e tinha como objetivo desenvolver a atividade industrial em Nossa Senhora do Socorro, implantando o Distrito Industrial e o Complexo Urbanístico da

Taiçoca, em uma área fora da sede municipal, nas proximidades de Aracaju e contemplava a construção em etapas de mais de 20000 mil unidades habitacionais, para abrigar uma população de mais de 125.000 mil habitantes.

Com a construção do Conjunto João Alves Filho (1988), a COHAB/SE passou a desenvolver ações para a construção das demais etapas desse complexo. Mesmo com a falta de funcionamento do DIS, que não agregou indústrias de significância econômica, a construção das demais unidades habitacionais continuou a se desenvolver, atendendo principalmente aos interesses políticos e aos interesses dos agentes imobiliários, representados principalmente pelas construtoras, que nesse momento lucravam com essa política.

Assim, os Loteamentos da Expansão Leste foram sendo produzidos, tendo como principal eixo de expansão a proximidade com os conjuntos residenciais construídos pela COHAB/SE neste complexo, atraindo uma população pobre que migrou de vários lugares de Sergipe e de outros estados em busca de emprego e habitação.

O caráter político e econômico de acesso às unidades habitacionais construídas pela COHAB/SE no complexo Taiçoca contribui significativamente para a ocupação irregular de suas áreas periféricas, além de aumentar a especulação imobiliária e o parcelamento do solo que ocorreu nas terras ao seu redor. (Figura 43)



Figura 43: Rua do Loteamento Cajueiros em Nossa Senhora do Socorro na RMA.
Fonte: Mário Jorge, 2016.

Esse processo teve como consequência a formação de espaço urbano periférico popular, que atraiu uma grande corrente migratória de população pobre que até hoje serve como mão de obra, claramente direcionada aos interesses do capital e que converteu o município em uma cidade dormitório de Aracaju.

Os Loteamentos da Expansão Leste são constituídos pelas seguintes localidades: Loteamento Jardim Sauara, Loteamento Jardim Mariana, Loteamento Cajueiro e Loteamento São Braz.

Com uma população de 23328 habitantes, distribuídos em 6742 domicílios (IBGE, 2010), esse território possui uma população com graves problemas socioeconômicos e vivendo ainda hoje com pouca estrutura habitacional e tem sido o espaço mais afetado no processo de valorização do capital. Até 2014 foi a área do município de Nossa Senhora do Socorro que mais recebeu empreendimentos imobiliários do PMCMV.

Esse processo de valorização fragmenta e hierarquiza ainda mais esse território, pois a especulação imobiliária via política de habitação e financeirização da habitação, separa as condições estruturais e sociais na localidade provocando uma segregação ainda maior nesse território, o que contraditoriamente resulta na expulsão dos mais pobres para áreas ainda mais distantes do RMA.

8- Zona de expansão urbana da Cabrita - é o espaço territorial da RMA que mais sofreu transformações urbanas, especialmente a partir de 2010, quando os interesses dos agentes imobiliários locais e nacionais transformaram por meio do PDDU de São Cristóvão a área correspondente ao setor censitário do Povoado Cabrita, em uma zona de expansão urbana.

Essa transformação legitimou a legalização de um espaço ainda com característica rural em um espaço apropriado pelo capital na sua necessidade de reprodução, via mercantilização da habitação. Deste modo, o Estado como regulador da propriedade e uso do solo, dividiu a área em subzonas, caracterizando o espaço do Povoado Cabrita como pertencente a Macrozona Urbana 2- Grande Rosa Elze.

Essa determinação legal provocou a proliferação da especulação imobiliária neste território, caracterizada pela convergência dos interesses de grandes construtoras, que na última década vêm se apropriando das terras nesta localidade e promovendo sua mercantilização, com a construção de empreendimentos voltados para a classe média, em forma de condomínios de apartamentos fechados, muitos com mais de 10 pavimentos.

A Zona de Expansão Urbana da Cabrita (PDDU) corresponde ao setor censitário do Povoado Cabrita (IBGE), até 2010, possuía uma população de 20922 habitantes distribuídos em 6194 domicílios. Composto pelo Loteamento Jardim Universitário I e II, Povoado Barreiro e Povoado Cabrita. Esse território possui características de profundos contrastes sociais, pois a produção espacial do mesmo dá-se atendendo aos interesses dos agentes imobiliários em detrimento da solução das péssimas condições de vida em que estão submetidas as populações dessas localidades, resultado final de um processo ainda em curso de urbanização/desruralização. (Figura 44)



Figura 44: Rua do Povoado Barreiro, na Zona de Expansão da Cabrita- Grande Rosa Elze em São Cristóvão na RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2016.

Esse também é o território em que se constata a construção de uma grande quantidade de empreendimentos do PMCMV na região da Grande Rosa Elze. Essas construções estão organizadas em duas frentes de produção: a primeira, às margens da rodovia João Bebe Água, em direção oeste, indo ao encontro do bairro Jabutiana em Aracaju, e a segunda frente parte da expansão do Conjunto Santa Lúcia no Bairro Jabutiana, em Aracaju, e avança sobre as terras de São Cristóvão ao encontro dos condomínios construídos e em construção na zona de expansão da Cabrita na Grande Rosa Elze em São Cristóvão.

Esse crescimento urbano metropolitano pelo qual passa a Zona de Expansão urbana da Cabrita é caracterizado por um profundo processo de expropriação das terras pertencentes aos moradores do Povoado Cabrita, bem como uma nova (re) produção da segregação socioespacial, marcada pela separação entre as condições socioeconômicas e

habitacionais vividas pelos moradores do Loteamentos habitacionais existentes neste território, contraditoriamente ao modo de vida e as condições de habitação dos moradores dos novos empreendimentos construídos pelo capital financeiro imobiliário.

9- Loteamento Tijuquinha – Historicamente, segundo Campos (2005), o processo de parcelamento do solo na zona rural de São Cristóvão para fins urbanos, é uma característica marcante na produção espacial desse município. A produção urbana regional de São Cristóvão tem como marca a existência de uma grande área urbana desvinculada da sede municipal, denominado de Grande Rosa Elze.

Segundo França (1999), na década de setenta do século XX, a Universidade Federal de Sergipe adquiriu de uma construtora, “os terrenos” da Fazenda Santa Cruz para a instalação do Campus Universitário, no município de São Cristóvão, numa área contígua a Aracaju, distante 14 Km da malha urbana da cidade de São Cristóvão.

A partir de então, a área tornou-se objeto de especulação imobiliária, desencadeando a intensificação de dois loteamentos periféricos, o Jardim Rosa Elze e o Jardim Rosa Maria que já existiam desde a década de 1970.

Com a mudança da Universidade Federal de Sergipe para o Campus em 1981, foi dado novo dinamismo para os loteamentos adjacentes, intensificando a ocupação do Rosa Elze. Tal mudança permitiu melhores condições de acesso e transporte, acelerando a ocupação dos loteamentos vizinhos e a proliferação de novos empreendimentos.

Com a inauguração do Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes, em 1984, em uma área localizada entre a Rodovia João Bebe Água (ao sul) e o Rio Poxim (ao norte), distando 4 km do Campus Universitário e a 6 km da malha urbana de Aracaju, deu-se o crescimento e a ocupação da grande Rosa Elze, com a proliferação de loteamentos e ocupações no seu entorno especialmente marcados por aglomerados com precárias condições de habitação.

É neste contexto que o Loteamento Tijuquinha é produzido na dinâmica urbana de RMA. Situado na Grande Rosa Elze, em uma área contínua ao Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes, esse território de segregação socioespacial surgiu em 1986 firmando-se como uma alternativa de acesso à moradia, especialmente para a classe mais pobre, uma vez que o acesso às unidades habitacionais produzidas pela COHAB/Se se tornava mais seletivo, e direcionado a uma faixa de renda mais elevada.

Esse processo é marcado pela constante valorização da terra, proporcionada pelo aparecimento de loteamentos e conjuntos habitacionais nas áreas limítrofes com a capital e teve início nas proximidades do Campus Universitário, no Rosa Elze e

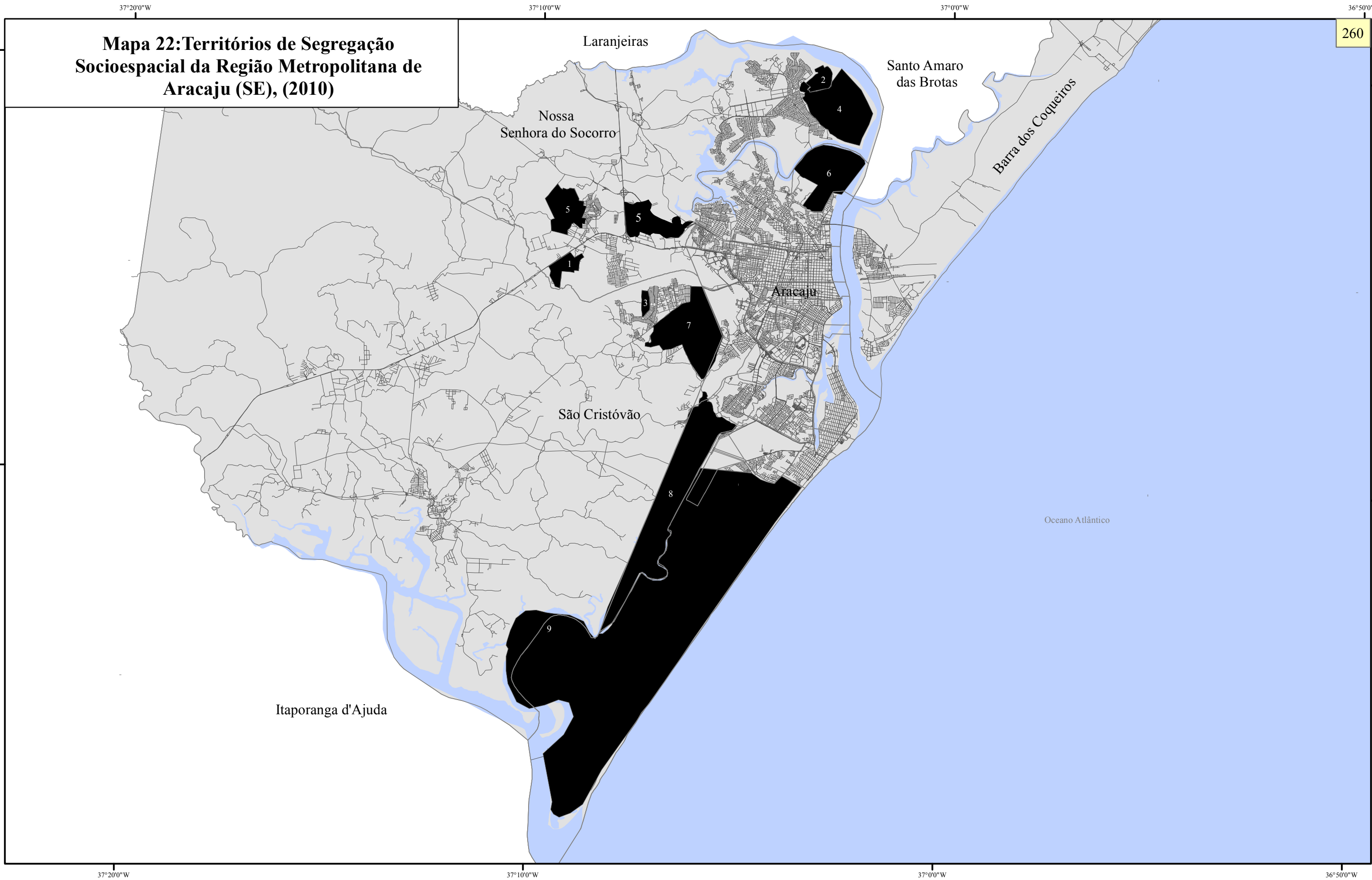
adjacências, totalizando 158 empreendimentos com mais de 53 mil lotes implantados e/ou aprovados pela prefeitura de São Cristóvão de 1970 até 2010.




O Loteamento Tijuquinha, localizado no oeste da Grande Rosa Elze (PDDU) é composto por 2127 domicílios e uma população de 7560 habitantes (IBGE, 2010), que ocupa esse território há mais de 30 anos, convivendo com problemas de infraestrutura e reproduzindo condições de vida carente de serviços públicos, marcadas por altos índices de pobreza, analfabetismo e baixa situação de renda.

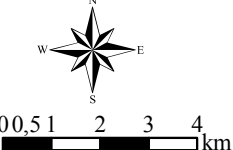
No município da Barra dos Coqueiros, não é possível a identificação espacial de territórios de segregação socioespacial, uma vez que o município não tem divisão por setores censitários e os resultados pertencem a um único setor. Entretanto, é possível identificar pelas diferenças na paisagem urbana aglomerados com profundas características habitacionais e sociais de segregação socioespacial e trataremos dessa questão ao longo do capítulo seguinte.

Nos territórios de segregação socioespacial, agora identificados a partir de uma produção regional e localizados no Mapa 22, revela-se também a extensão do mundo da mercadoria – e nesta condição todos os espaços se tornam passíveis de serem transformados em valor de troca (essa intercambialidade guarda o fundamento da homogeneização).


Entretanto essa lógica guarda uma contradição expressa pela interface do Estado com o capital, que ao promover essa valorização via financeirização da habitação com a construção de empreendimentos habitacionais nessas localidades ou próximas a elas, provoca um confronto entre esse sistema e a própria hierarquização do espaço, ou seja, a valorização diferenciada dos lugares em função de sua capacidade de criar condições são os meios necessários para a (re) produção da segregação socioespacial na RMA.



 Territórios de Segregação Socioespacial da RMA	1- Lot. Pai André	6- B. Porto Dantas
 Malha viária da RMA	2- Lot. Piabeta	7- Povoado Cabrita
 Hidrografia	3- Lot. Tijuquinha	8- B. Santa Maria
	4- Lot. Expansão Leste	9- Zona de Expansão urbana
	5- Lot. Expansão Oeste	



Mapa da Região Metropolitana de Aracaju



Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

Assumindo esse entendimento, passamos assim a identificar essas localidades sobre a lógica de que são **territórios³⁶ de segregação socioespacial**, uma vez que nesse processo de valorização, fragmentação e segregação em curso, os conflitos são inevitáveis e desencadeados, portanto, a partir de relações de poder entre os diversos agentes de produção do espaço, entre eles a população segregada.

Os territórios de segregação socioespaciais estudados, são tomados como referência no espaço, pois eles são formados a partir do espaço geográfico, daí a indissociabilidade entre os dois, pois a intensidade e a forma da ação do poder nas diferentes dimensões do espaço originam diferentes tipos de territórios.

Para Raffestin (1993), a construção do território revela relações marcadas pelo poder³⁷. Assim, faz-se necessário enfatizar uma categoria essencial para a compreensão do território, que é o poder exercido por pessoas ou grupos sem o qual não se define o território. Poder e território, apesar da autonomia de cada um, vão ser enfocados conjuntamente para a consolidação do conceito de território aqui assumido, pois o poder é relacional, está intrínseco em todas as relações sociais.

Já Souza, M. (1995) salienta que o território é um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder, e que o poder não se restringe ao Estado e não se confunde com violência e dominação³⁸. Assim, o conceito de território deve abarcar mais que o território do Estado-Nação. Deste modo, o território está associado à ideia de poder, de controle, quer se faça referência ao poder público, estatal, quer ao poder das grandes empresas que estendem os seus tentáculos por grandes áreas territoriais, ignorando as fronteiras políticas. (CORREIA, 1995, p. 19).

³⁶ O território é natureza e sociedade: não há separação; é economia, política e cultura; edificações e relações sociais; des-continuidades; conexão e redes; domínio e subordinação; degradação e proteção ambiental, etc. Em outras palavras, o território significa heterogeneidade e traços comuns; apropriação e dominação historicamente condicionadas; é produto e condição histórica e trans-escalar; com múltiplas variáveis, determinações, relações e unidade. É espaço de moradia, de produção, de serviços, de mobilidade, de desorganização, de arte, de sonhos, enfim, de vida (diversidade e unidade, concomitantemente). (SAQUET, 2009, p.83)

³⁷ O poder implica, evidentemente, a capacidade de estabelecer normas e de fazê-las cumprir, sob pena de sanções morais ou materiais. Mas essa capacidade não precisa ser exercida apenas por uma instância de poder que encarne uma separação estrutural entre dominantes e dominados, entre dirigentes e dirigidos, sendo a expressão de uma divisão de classes e de uma assimetria estrutural de poder entre grupos sociais – como é o caso do aparelho de Estado. (SOUZA, M. 2001)

³⁸ Como já mostrou Hannah Arendt, mesmo no caso do poder heterônomo ele não pode se apoiar completa e exclusivamente na coerção, precisando também de alguma dose de consentimento (um tipo de ponderação que, de maneira diferente e menos elaborada, se achava já presente em um marxista como Antonio Gramsci, por exemplo). Arendt deixou muito claro, de modo convincente, que a violência não somente é algo distinto do poder mas que, além disso, de certo modo, a ele até mesmo se contrapõe, na medida em que é precisamente quando o poder se deslegitima (ou seja, quando o consentimento escasseia) que se costuma apelar para o uso da força bruta com a finalidade de manter privilégios e a dominação (ARENDR, 1985, p. 23).

Sendo assim, os territórios identificados estão sustentados na concepção de que:

[...] as forças econômicas, políticas e culturais, reciprocamente relacionadas, efetivam um território, um processo social, no (e com o) espaço geográfico, centrado e emanado na e da territorialidade cotidiana dos indivíduos, em diferentes centralidades/temporalidades/territorialidades. A apropriação é econômica, política e cultural, formando territórios heterogêneos e sobrepostos fundados nas contradições sociais. (SAQUET, 2009, p.28).

No caso da RMA, estas contradições se materializam a partir de profundas desigualdades espaciais, especialmente nas suas periferias, onde sua apropriação é marcada por diferentes processos de fragmentação e segregação. Como aponta Carlos (2015):

A periferia também se constitui de imensas áreas ocupadas por autoconstrução e favelas produtos da existência da propriedade privada do solo urbano como condição e pressuposto da construção da moradia, que expulsa e segrega parcela significativa da sociedade urbana sem acesso a este bem onde a existência e qualidade da infraestrutura e o construído diferenciam a paisagem e a ocupação, estruturando os preços e orientando o mercado. A fragmentação dessa área se explica pelo fato de que a extensão do valor de uso do espaço divide e parcela os espaços, disponibilizando-os para o mercado de moradia. A propriedade privada associada à existência de rendas diferenciadas justapõe morfologia social/morfologia espacial. Se a cidade é a produção histórica da sociedade sua apropriação privada define o lugar de cada um na classe e no lugar, no espaço e no tempo. Tal processo funda a segregação. (CARLOS 2015, p. 124)

A apropriação territorial promovida pelos agentes financeiros imobiliários, por meio da financeirização de empreendimentos habitacionais do PMCMV nestes territórios é, portanto, a (re)produção de uma nova segregação, marcada pela diferenciação residencial e pela produção de uma nova valorização espacial, caracterizadas pela apropriação do espaço vivido por uma nova classe que o submete, com uma diferenciação inclusive no seu modo de vida. Tudo isso como analisa Carlos (2015) alicerçado pelas novas estratégias do capital financeiro imobiliário, que com o Estado, torna-se proprietário das cidades.

Através das estratégias do desenvolvimento do mercado imobiliário, que cria constantemente mecanismos para manter sua reprodução frente à escassez de lugares centrais apropriando-se de um discurso de realização de um “novo modo de vida” frente ao verde e longe do caos urbano, por exemplo. Sob esse pretexto se tornam atrativos os condomínios residenciais fechados com altos muros, verdadeiras fortalezas que separam seus moradores do entorno, dando a falsa impressão de que estão isolados do mundo que os rodeia, num ambiente de exclusividade e segurança, revelando um processo de auto segregação. É o que se constrói sob a forma dos condomínios que também revela que a globalização produz a contradição entre o homogêneo (enquanto extensão do mundo da mercadoria produzindo uma identidade abstrata entrando em contradição com identidades locais produzidas por particularidades históricas –que não se reduzem necessariamente a identidades culturais– fundam-se numa prática sócio espacial vivida) e o fragmentado –o mundo da propriedade privada. (CARLOS, 2015, p.33)

Para desvelar melhor esse processo, precisamos relacionar essa valorização a partir da identificação nesses territórios segregados, da ação do Estado e do capital, apresentando o número de empreendimentos e unidades habitacionais que foram construídos ao longo de 2009 a 2014, e que é significativo para o entendimento dessa questão.

Na RMA os territórios de segregação socioespacial são espaços que vêm recebendo um grande número dos empreendimentos do PMCMV . O quadro abaixo nos aponta esse processo, apresentando a correlação destes territórios e a produção de unidades habitacionais do PMCMV. As estratégias do capital que promove via Estado a periferização e segregação têm como consequência o deslocamento dessa população para regiões ainda mais distantes, para novas periferias. (Tabela 20)

Tabela 20: Empreendimentos habitacionais e unidades habitacionais entregues pelo PMCMV nos territórios de segregação socioespacial na RMA- 2009-2014.

RMA- TERRITÓRIOS DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	Total de empreendimentos do PMCMV	Total de unidades habitacionais PMCMV
Região Metropolitana de Aracaju	85	19375
Porto Dantas	03	795
Santa Maria	05	1213
Zona de expansão Urbana de Aracaju	08	2220
Loteamento Pai André	-	-
Loteamentos da Expansão Oeste	-	-
Loteamento Piabeta	-	-

Loteamentos da Expansão Leste	08	2136
Zona de Expansão Urbana da Cabrita	03	628
Loteamento Tijuquinha	-	-

Fonte: Dados coletados em trabalhos de campo, 2016.

Elaboração: Mário Jorge Silva Santos

É importante também compreender, que nos casos do Loteamento Pai André e os Loteamentos da Expansão Oeste, localizados em Nossa Senhora do Socorro, territórios que fazem parte do Complexo Jardim, esses representam as formas mais clássicas de separação da população pobre do restante da cidade e até 2014 não existiam nestas localidades as ações voltadas a construção de empreendimentos do PMCMV.

Entretanto, na atualidade, os processos de segregação que ocorrem já priorizam a perspectiva de uma ação imobiliária e de expansão urbana regional para outras localidades, pois a lógica de valorização do espaço continua em plena produção.

Sendo assim, podemos tomar esse processo em curso e apontar que no caso do Loteamento Piabeta, localizado no Complexo Taiçoca e o Loteamento Guajará localizado no Complexo Jardim, já existem condomínios sendo construídos e vendidos no mercado pelo PMCMV, embora não tenham sido entregues até 2014. (Figura 45)



Figura 45: Construção de casas pelo PMCMV no Loteamento Guajará, no Complexo Jardim, em Nossa Senhora do Socorro na RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

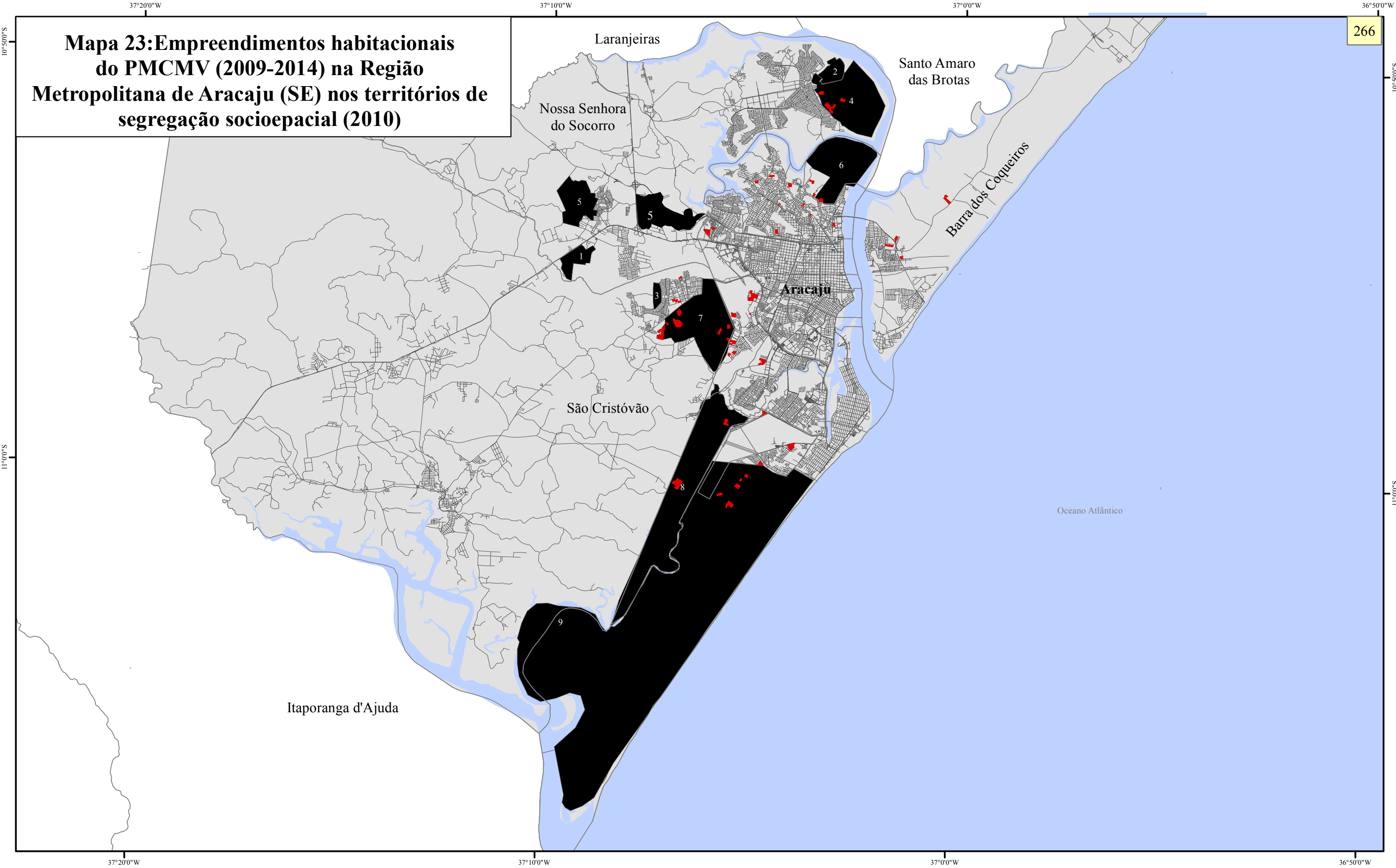
A conjuntura da zona de expansão urbana do Povoado Cabrita em São Cristóvão é mais complexa e contraditória, eivada de conflitos e formas de (re) valorização. Essa localidade faz parte do Macrozona 2 delimitada no PDDU de São Cristóvão, e foi pensado via regulação como uma área para expansão urbana da cidade. Entretanto nos setores censitários do IBGE, ela forma um setor a parte das demais localidades do Grande Rosa Elze, que compõe essa Macrozona.

As condições de segregação deste território foram separadas das demais localidades que formam a Macrozona Urbana 2 do Rosa Elze. Vamos considerá-los a parte para compreender o processo de (re)produção da segregação que ocorre neste território, uma vez que para o IBGE essa localidade não compõe os setores censitários da Grande Rosa Elze.

Já o Loteamento Tijuquinha, outro bom exemplo de segregação socioespacial por classe, é um território localizado no oeste da Macrozona Urbana 2 de São Cristóvão, no grande Rosa Elze, e vem tendo uma desarticulação com as frentes de expansão urbana que se processam nesta Macrozona, uma vez que se encontra afastado socioespacialmente da expansão urbana que se desloca sentido Rodovia João Bebe Água, ocupando as terras do Loteamento Rosa Maria, em outro sentido oposto à margem da rodovia a expansão avança pelo Povoado Cabrita indo ao encontro da expansão urbana e o crescimento do Bairro Jabutiana em Aracaju.

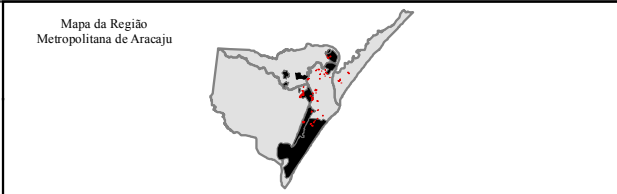
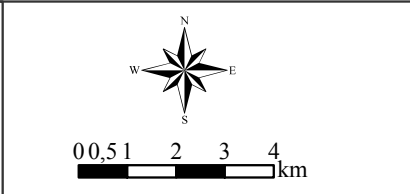
O Mapa 23 apresenta esses territórios de segregação socioespacial na interface da ação do PMCMV. Sobrepondo os empreendimentos habitacionais nestes espaços, nota-se o avanço destes empreendimentos na periferia da região, uma produção que vem causando uma série de questionamentos e novos conflitos nas localidades. Tudo isso alicerçado no modelo de produção que fragmenta, separa e segrega cada vez mais a região e as pessoas.

Esse caráter de (re) produção da segregação socioespacial na RMA pode ser ainda mais dialético, enquanto expressão da realidade contraditória do capital se for analisado também como referência o fato de que a localidade que recebeu a maior produção de unidades habitacionais construídas pelo PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju foi justamente o Bairro Jabutiana, em Aracaju.



- Empreendimentos hab. const. pelo PMCMV, 2009-2014
- Territórios de Segregação Socioespacial da RMA
- Malha viária da RMA
- Hidrografia

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1- Lot. Pai André | 6- B. Porto Dantas |
| 2- Lot. Piabeta | 7- Povoado Cabrita |
| 3- Lot. Tijuquinha | 8- B. Santa Maria |
| 4- Lot. Expansão Leste | 9- Zona de Expansão urbana |
| 5- Lot. Expansão Oeste | |



Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

O Bairro Jabutiana, como já analisado é um espaço reservada historicamente pelos especuladores imobiliários, sua propriedade do solo, hoje se produz na eminente separação de uma parte do espaço para a ocupação e isolamento espacial de uma classe média alta, apartada da cidade, resultado da propriedade e divisão do espaço de acordo com os interesses de uma determinada classe.

É o capital financeiro imobiliário que determina onde e quem vai morar no espaço. Nesse caso, os empreendimentos do PMCMV, na Jabutiana, servem a essa lógica, pois quem tem o poder de decidir é o próprio capital que valoriza esse espaço como possibilidade de atender a uma determinada classe e seus interesses.

Dessa forma, o capital, na sua lógica de reprodução, cria novos espaços com um modelo de habitação na forma de condomínios verticais fechados, que só são comprados por essa classe pela capacidade do capital em convencer esses compradores de que esta localidade é a melhor escolha de habitação na cidade. Santos, N. (2016) indica essa tendência no Bairro Jabutiana, ao analisar que:

A construção dos condomínios residenciais dissemina o novo modo de morar, um novo padrão de ocupação do espaço no Bairro Jabutiana – a auto segregação. Os espaços de auto segregação são caracterizados pela tendência à homogeneização, pois os moradores optam por viver entre pessoas de status econômico semelhante e por apartarem-se do diferente. No Bairro Jabutiana, o preço de mercado das casas é menor em relação ao preço dos apartamentos. Sendo assim, morar em condomínios verticais passa a ser sinônimo de poder econômico. Deve-se frisar que as construtoras-incorporadoras possuem papel importante na construção da ideia de prestígio social e, conseqüentemente, no estímulo à auto segregação, pois as estratégias de marketing utilizadas por esses agentes imobiliários estimulam e disseminam o novo modo de viver no bairro. (SANTOS, N., 2016, p.127)

Contudo, essa escolha já foi feita pelos agentes imobiliários, construtoras e financiadores, enquanto a população nada escolheu, ela apenas acredita que está no comando, mas na verdade o comando está com os agentes capitalistas imobiliários que determinam a própria produção do espaço, via necessidades do capital, sendo, portanto, submissão e não uma escolha.

Além disso, a própria configuração espacial do bairro Jabutiana denota um espaço em que a critério do capital vem sendo produzido em um modelo voltado a oferecer habitação em forma de condomínios de apartamentos fechados, em formato vertical, como diversos níveis de pavimentos, mas com os mesmos objetivos de venda, oferecer um ambiente seguro, com

diversas opções de lazer em seu interior e afastado dos problemas vividos nas periferias da região, mesmo que para isso seja necessário abrir mão de alguns serviços públicos.

- Aqui nessa parte do Jabutiana não passa ônibus. Esse mês eu notei que a prefeitura tá colocando placas de sinalização de pontos. Eu acho que vai passar alguma linha por aqui. A maioria das pessoas tem carro, mas é importante né? As pessoas que pegam ônibus precisam se deslocar até a Avenida Tancredo Neves. (Morador do Jabutiana)

Além desse fato, outra característica marcante do novo eixo de expansão do Jabutiana é a desigual forma com que o bairro vem sendo produzido. O processo inicial de ocupação da área, nessa sua segunda fase de ocupação, ou seja, a partir de 2009, se deu em primeiro plano com empreendimentos do PMCMV voltados a famílias da faixa 2, mas em seguida com a valorização e ocupação dos terrenos mais distantes em relação a Avenida Tancredo Neves e o Conjunto Santa Lúcia, os empreendimentos se elitizaram, e na atualidade não há mais espaço para habitação voltada a faixa 2 do PMCMV, restando apenas a depender da construtoras projetos na faixa 03(Figura 46).



Figura 46: Divisão socioespacial urbana do Bairro Jabutiana, à esquerda um condomínio do PMCMV, à direita prédio construído pelo mercado imobiliário em forma de condomínios verticais com mais de 10 andares.

Fonte: Mário Jorge Silva Santos, 2017.

Nas palavras de Santos, N., (2016) esse processo pode ainda ser analisado levando em consideração que:

O espaço do Bairro Jabutiana tende a valorizar-se ainda mais com a construção da Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, designada de Perimetral Oeste. A via, que está em fase de implantação, ligará os bairros do extremo sul da cidade (região praiana) aos bairros das zonas norte e oeste, e cruzará o Bairro Jabutiana até chegar à Universidade Federal de Sergipe, na cidade de São Cristóvão. A avenida, que consistirá em uma das principais vias da cidade, vai facilitar o acesso ao Bairro Jabutiana, sobretudo, ao conjunto Santa Lúcia e consequentemente incorporará valor aos terrenos e aos imóveis do bairro. (SANTOS, N., 2016, p.108)

Diante deste quadro que apresentamos torna-se importante desvelar o caráter desigual e combinado, da produção da segregação socioespacial na RMA. Para isso no capítulo seguinte, iremos nos debruçar a entender de que forma o Estado e financeirização imobiliária, por meio da chegada desses empreendimentos impactam e produção da vida nos territórios da segregação socioespacial na RMA, buscando, portanto, identificar quem são os moradores desses condomínios? De onde vieram? Como se inserem em um espaço periférico?

Tudo isso dando voz as pessoas desses territórios para que possam denunciar sua própria condição de segregação, marcada não somente pelas condições de habitação, renda e ocupação, já apresentadas, mas especialmente buscando entender suas carências no acesso a serviços públicos nestes espaços, uma vez que são essas carências de saúde, de mobilidade, de lazer, entre outras, que acabam determinando a falta de direito à própria vida da cidade e da região. Tudo isso com o pressuposto de que a divisão social e espacial da região reflete uma lógica de empurrar a pobreza para os lados, elitizando os espaços produzidos para as classes mais altas.

Por outro lado, é preciso também entender e analisar a segregação expressa na outra ponta desse processo, marcada pela elitização do espaço no Jabutiana e a separação como uma opção do capital no espaço para uma elitização planejada e estruturada a partir de uma política de habitação.

É necessário, portanto, desvelar quem é essa classe, como vive? Como superam os problemas de infraestruturas do local e de que forma se insere na produção desse espaço segregado, um verdadeiro território elitizado na cidade e região, território esse que avança em direção a São Cristóvão, hierarquizando um espaço carente e produzindo uma territorialidade diferente.

CAPÍTULO 04

A (re)Produção da Segregação Socioespacial na RMA: Separações e Contradições no Espaço

As lutas surgem nos interstícios do cotidiano como consciência das desigualdades vividas em vários planos. Portanto, as resistências não apontam um único significado, mas reúnem várias perspectivas (bandeiras) nas quais se realizam a desigualdade e a privação constituidoras da vida urbana. (CARLOS, 2015)

De acordo com o que apresentamos nos capítulos anteriores, podemos afirmar que na RMA, o período compreendido, após 2002, é caracterizado pela maior proximidade espacial entre as classes sociais, por meio de uma maior dispersão da classe média e alta, pela periferia da região e por uma relativa difusão da classe pobre pelas áreas mais nobres da região sul, especialmente em Aracaju (SE).

Entretanto, isso não significa proximidade social entre classes sociais distintas, pois, contraditoriamente, é nesse contexto que se acentua a (re) produção da segregação socioespacial na RMA, tendo como materialidade o surgimento dos “enclaves fortificados”, em forma de condomínios fechados, especialmente, aqueles que vêm sendo construídos pelos PMCMV na RMA.

Para os moradores dos empreendimentos habitacionais do PMCMV, os enclaves urbanos se apresentam como alternativas de superação diante da crise vivida nas cidades. Para o capital, eles representam produtos massificados (horizontalizados ou verticalizados) de moradias, com reduzidas metragens, ocupando, geralmente, terrenos distantes, com pouquíssimas infraestruturas e equipamentos urbanos no entorno imediato de outros empreendimentos imobiliários, construídos entre 1960 e 2002.

Caldeira (2000) propõe a ideia de “enclaves fortificados” para designar os “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”. Em geral, os enclaves fortificados são dotados de:

(...) técnicas cada vez mais sofisticadas de distanciamento e divisão social. Assim, os enclaves fortificados – prédios de apartamentos, condomínios fechados, conjuntos de escritórios ou shopping centers – constituem o cerne de uma nova maneira de organizar a segregação, a discriminação social (...). Diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras em algumas áreas, mas são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. (...) propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e

não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente (CALDEIRA, 2000, p. 255; 259).

A decisão de se isolar, pela construção de muros, cercas eletrificadas, segurança, fechando bairros inteiros e, também, construindo condomínios fechados, vai além do medo da violência. (Figura 47) Isso acontece quando a classe mais alta começa a ir para a periferia. Contudo, isso não significa a inexistência ou a diminuição da segregação, ao contrário, pode, inclusive, causar um aumento do acirramento das relações sociais e espaciais entre as diferentes classes.



Figura 47: Estrutura fortificada do Residencial Livre Morada, localizado na Expansão Leste do Complexo Taíoca, imagem da sua construção em 2011.

Fonte: Google, captura da imagem em 2011.

Isto porque, a diferenciação socioespacial por meio de “processos, funções e formas-conteúdo distintos”, tende a estabelecer uma divisão social e econômica das porções ou dos setores que compõem o espaço urbano, ao mesmo tempo em que se mantêm níveis elevados de articulação e de interdependência entre as áreas que se diferenciam (CORRÊA, 2007).

Para Carlos (2013), o que aparece e se confunde com segregação é o espaço dos condomínios fechados:

Trata-se de espaços constrangedor, homogêneo, uniforme, cercado e vigiado, que mutila o urbano. O que se esconde por meio do discurso da natureza, da segurança e da exclusividade é uma estratégia imobiliária capaz de realizar a propriedade privada da riqueza e a lógica da realização do lucro, por meio do uso e ocupação do espaço. Oposições e contrastes vão estabelecendo conflitos ao mesmo tempo em que revelam uma ordem autoritária sob o domínio do capital. (CARLOS, 2013, p.103)

Na RMA, esse processo é fortemente representado, na escala local, como parte de uma totalidade espacial, marcada pela existência de uma estrutura urbana, dualizada entre ricos e pobres, uma organização espacial corporativa e fragmentada, na qual os agentes financeiros imobiliários, em interface com o Estado, pode controlar a produção e o consumo da cidade, por meio de instrumentos como a financeirização imobiliário, fundamentado na lógica do desigual acesso à moradia na região.

Essa desigualdade é bem evidente na RMA, quando observamos a situação de abandono vivida nas condições de vida da população, nos territórios de segregação socioespacial, que surgiram em forma de loteamentos habitacionais que foram abertos a partir da proximidade dos conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE, entre 1980 e 2002. Como expressões de espaços diferenciados, esses loteamentos populares foram produzidos como espaços residenciais abertos e em continuidade com a malha urbana compacta que se distinguem, socioespacialmente, pela predominância de famílias representativas de um determinado segmento socioeconômico, mas que tendem a manter relações entre si (ainda que elas se estabeleçam de modo tenso ou conflituoso e, em menor medida, de modo solidário), isso ocorre porque, como aponta Padua (2017):

A vida do homem social não se reduz, necessariamente, à sistematização fechada dos processos calculistas do econômico; ela se revela como condição da própria reprodução humana, que não é somente repetição, imitação, que não se contenta a homogeneidade das relações reificadas mediadas pelo Estado. As subversões estão localizadas no nível do social, naquilo que escapa à reprodução estrita do econômico, e que desloca o econômico, retirando-se, ao menos momentaneamente, do posto privilegiado de hegemonia irrestrita sobre os destinos da sociedade. As necessidades de moradia, de alimentação, de educação, de mobilidade etc., mas, sobretudo, de vivência plena da cidade (que engloba outras necessidades e amplifica em seu conteúdo na perspectiva da totalidade), não garantidas totalmente pela reprodução econômica, ao se insurgirem, trazem para o primeiro plano as contradições vividas no urbano. As necessidades de insurgências se realizam na vida cotidiana, que é onde se vivem concretamente as privações de toda ordem, mas também as possibilidades, as subversões da ordem econômica pelas exigências da reprodução da vida. (PADUA, 2017, p.80)

Essa é a efetividade da produção da vida nos territórios de segregação socioespacial dos Loteamentos da expansão Leste, Loteamentos da Expansão Oeste, Loteamento Pai André, Loteamento Piabeta e também dos loteamentos existentes na Zona de expansão urbana do Povoado Cabrita. A principal característica dessas localidades, ainda hoje, são as dificuldades de acesso aos serviços de saneamento, saúde, educação, trabalho e habitação adequada, provocando, na vida e na paisagem urbana dessas comunidades, uma expressão das desigualdades sociais.

Isto ocorre, de maneira mais abrangente, nesses territórios, pois sua produção foi resultado de processos de parcelamento do solo, em razão da atuação de proprietários e especuladores imobiliários que, ao longo dessas últimas décadas, em parceria com o Estado, promovem a segregação da população para áreas cada vez mais distantes, sem acesso ou com precários serviços públicos. (figura 48)



Figura 48: Comunidade Loteamento Pai André, localizado na expansão Oeste de Nossa Senhora do Socorro (SE).

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Na RMA, esse processo foi condicionante para a formação de verdadeiros espaços de pobreza e carência de serviços públicos, pois a ação das prefeituras municipais, na região, é sempre voltada aos interesses do capital, privilegiando áreas ocupadas por uma classe econômica mais alta em detrimento das áreas ocupadas pela população mais pobre.

Essa produção precária dos loteamentos habitacionais na RMA, resultado da desigualdade no acesso ao direito à habitação, foi analisada por França (1999) ao afirmar que:

O parcelamento que se inicia na década de setenta e se acentua na de oitenta é também resultante da fragilidade do poder municipal. As facilidades concedidas pelas Prefeituras Municipais aos incorporadores para procederem ao parcelamento vão contribuir para a proliferação dos mesmos dentro de condições precárias, pois, em sua maioria, não tem infraestrutura básica. O desrespeito à Lei Federal 6766/79 tem sido flagrante, tanto por parte dos incorporadores quanto das prefeituras. O parcelamento passa a ser um procedimento político: os prefeitos querem ganhar votos dos incorporadores, mas esquecem que vão prejudicar uma comunidade que vai residir em áreas de precárias condições urbanas. Por outro lado, os incorporadores querem lucrar o máximo possível de um determinado solo, mas não querem oferecer as condições legais aos compradores dos lotes. (FRANÇA, 1999, p.99)

A análise de França (1999), explica que, na atualidade, grande parte dos territórios de segregação, identificados nesta tese, está exatamente vinculada a esse contexto histórico de formação socioespacial. Até hoje, esses territórios permanecem com precárias estruturas de saneamento, acesso à rede de água e esgoto, coleta de lixo, educação, saúde, mobilidade e condições de trabalho e renda, que só se transformam com lutas e conflitos entre os moradores e a estrutura de Estado. A carência social se reflete na própria relação que esses moradores têm com a cidade e a região metropolitana, para a qual, nesses casos, o Estado se faz presente, exatamente na sua ausência.

A figura 49, exemplifica essa questão. Trata-se de uma placa de propaganda da prefeitura de São Cristóvão, comunicando a realização de obras de pavimentação e drenagem, em loteamentos da zona de expansão da Cabrita, localizado na Macrozona Urbana II, na Grande Rosa Elze. Esta obra teve início no ano de 2017, após mais de 30 anos de ocupação da área pela população.



Figura 49: Propaganda das obras de pavimentação e drenagem no Loteamento Jardim Universitário na Zona de Expansão Urbana na Grande Rosa Elze (São Cristóvão).
Fonte: Mário Jorge, 2017.

Apesar de representar uma conquista no sentido do acesso aos serviços, as obras de calçamento e drenagem dessas localidades, continuam precárias. As poucas obras se arrastam por anos e, na maioria das vezes, não atendem à totalidade da população. É comum que, nessas localidades, apenas as ruas principais sejam calçadas, enquanto que as demais continuam sem nenhuma estrutura.

- Aqui a prefeitura só calçou quatro ruas, as de lá de cima, perto da pista. O resto tá desse jeito que você tá vendo, sem nada, uma vergonha, aqui não chega nada, nem calçamento, nem esgoto, nem ônibus, o que aparece aqui é o carro da polícia, só isso! (Morador do Loteamento Pai André – Nossa Senhora do Socorro - SE)

Dialeticamente, no outro lado desse processo, encontram-se as resistências que se constroem a partir da ação da população que não consegue ter acesso ao solo e à moradia, acabando por legitimar o direito à habitação, com ações de ocupação de terrenos públicos ou privados e loteamentos irregulares, resultando na formação de verdadeiros lugares de pobreza, inseridos no espaço urbano da RMA, formando aglomerados urbanos subnormais³⁹, nos quais

³⁹ De acordo com a metodologia proposta pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, são considerados como aglomerados subnormais: **os assentamentos irregulares, mais comumente conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros.** O IBGE classifica como aglomerado subnormal cada conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. A identificação atende aos seguintes critérios: 1- Ocupação ilegal da

as condições de habitação e de vida são marcadas por total falta de infraestrutura habitacional e social.

Para Correa (1989), seus baixos salários não permitem pagar altas parcelas na compra de um imóvel, no mercado imobiliário, o que os obriga a habitar densos cortiços, localizados no centro, ou a serem empurrados para as franjas periféricas da cidade, formando favelas.

Desse modo, forma-se “a produção de favelas, em terrenos públicos ou privados invadidos, [em] que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos, independente” (CORREA, 1999, p.30).

Os altos custos do solo regularizado, decorrentes da valorização e especulação imobiliária, e a dificuldade de acesso ao crédito e ao financiamento de habitação distanciam famílias com renda de zero a três salários mínimos, impedindo-as da conquista da moradia própria. Além disso, as elevadas tarifas de transporte, alimentação, ou seja, de sobrevivência, “contribuem para uma redução da capacidade dessas famílias em ‘competir’ pela terra nessas áreas mais distantes” (SMOLKA, 2003, p. 263).

Isso ocorre porque as cidades, no contexto atual, da RMA são espaços de conflitos e disputas entre diferentes sujeitos sociais, marcados por uma lógica que se contrapõem a sua mercantilização, pois, nesses aglomerados, as características de organização e ocupação são produzidas por movimentos sociais que se opõem as ações do Estado e do capital e atuam contra a produção da cidade como mercadoria, lutando como elementos concretos da vida cotidiana nas cidades. Segundo Santos, N. (2016):

Esse modo de ação e ocupação verificada no ambiente urbano, é facilmente percebida nos municípios integrantes da Região Metropolitana de Aracaju. Em São Cristóvão, no ano de 2014, uma ação recente de reintegração de posse retirou 271 famílias que residiam há mais de 20 anos em uma propriedade privada. Outros exemplos de ocupações irregulares que se constituíram diante da ausência de intervenções do Estado, foram na Barra dos Coqueiros, com a Invasão do canal do Guaxinim, e em Nossa Senhora do Socorro, nas margens do Rio do Sal que o separa o município do Aracaju, em sua parte leste. (SANTOS, N., 2016, p.61)

terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); 2- Possuírem urbanização fora dos padrões vigentes (refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos) ou precariedade na oferta de serviços públicos essenciais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica).

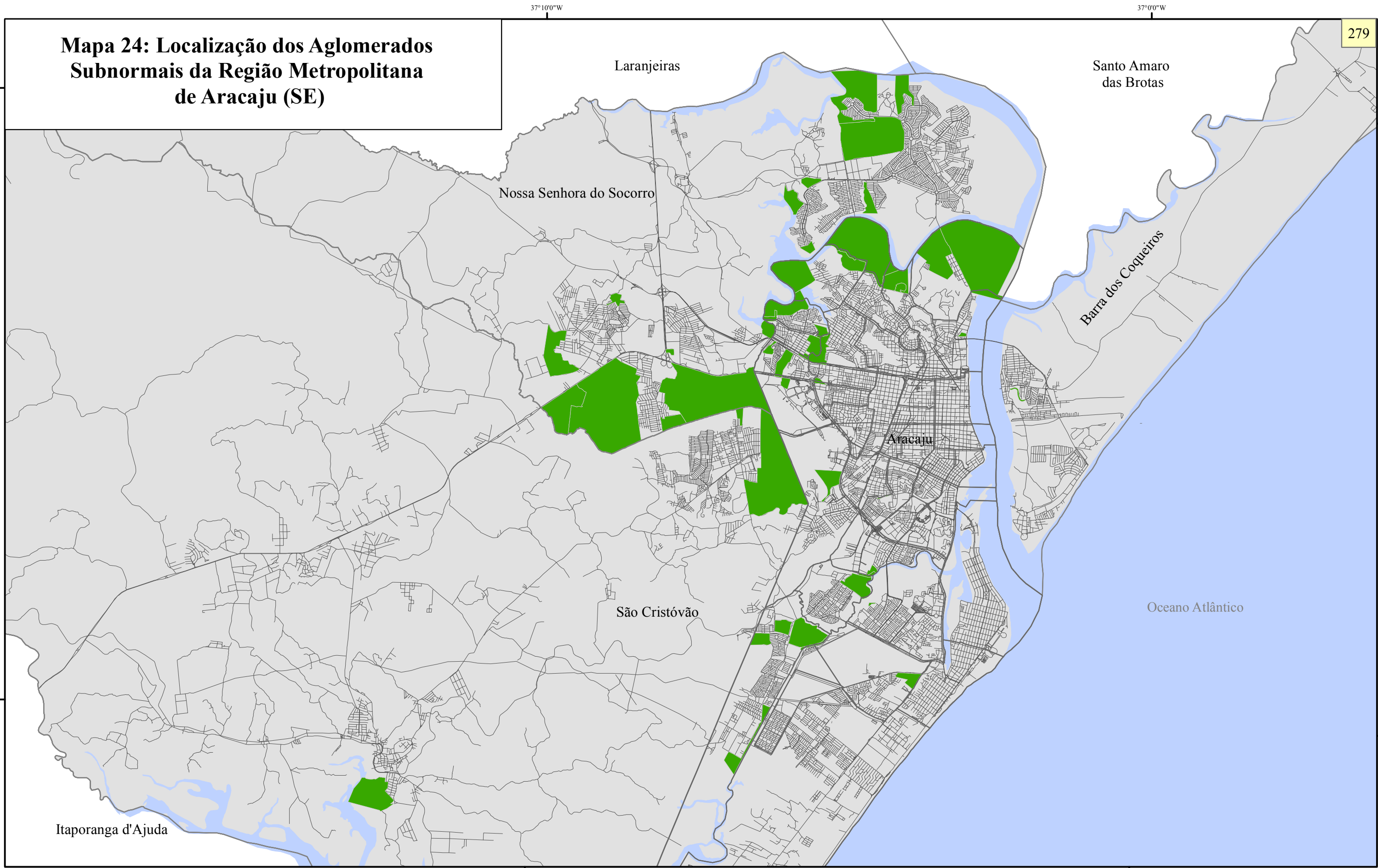
Os aglomerados urbanos subnormais, identificados na RMA, de acordo com IBGE (2010), são compostos por 46 localidades, a maior parte deles se concentra em Aracaju e também em áreas conurbadas do Complexo Taiçoca, às margens do Rio do Sal (Nossa Senhora do Socorro) e Conjunto Rosa Elze (São Cristóvão). (Mapa 24)

Nesses aglomerados vivem aproximadamente 82 mil pessoas, em mais de 20 mil domicílios, nos quais as condições de habitação e socioeconômicas, bem como o acesso a serviços públicos é ainda mais grave, se comparadas às condições gerais dos territórios de segregação socioespacial. A Figura 50 ilustra, na paisagem, a situação de pobreza e precariedade vivida em um destes aglomerados: a Ocupação do Pantanal, localizada no Bairro Inácio Barbosa, em Aracaju.



Figura 50: Ocupação do Pantanal, localizada em Aracaju, no Bairro Inácio Barbosa.
Fonte: Mário Jorge, 2015.

Observando-se o Quadro 23 e o mapa 25, é possível analisar ainda que do total de aglomerados existentes na RMA, 23 encontram-se nas proximidades ou inseridos no espaço dos territórios de segregação socioespacial identificados, podendo ser considerados dentro de uma escala de análise mais ampla, como forma de resistências de uma população que não possui alternativa de existir se não pela permanência, ainda que precária em áreas socialmente degradadas.



<p> Aglomerados Subnormais da RMA</p> <p> Malha viária da RMA</p> <p> Hidrografia</p>	<p></p>	<p>Mapa da Região Metropolitana de Aracaju</p> 	<p>Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</p>
--	--	--	--

Quadro 23: Localização do quantitativo de aglomerados subnormais nos territórios de segregação socioespacial na RMA.

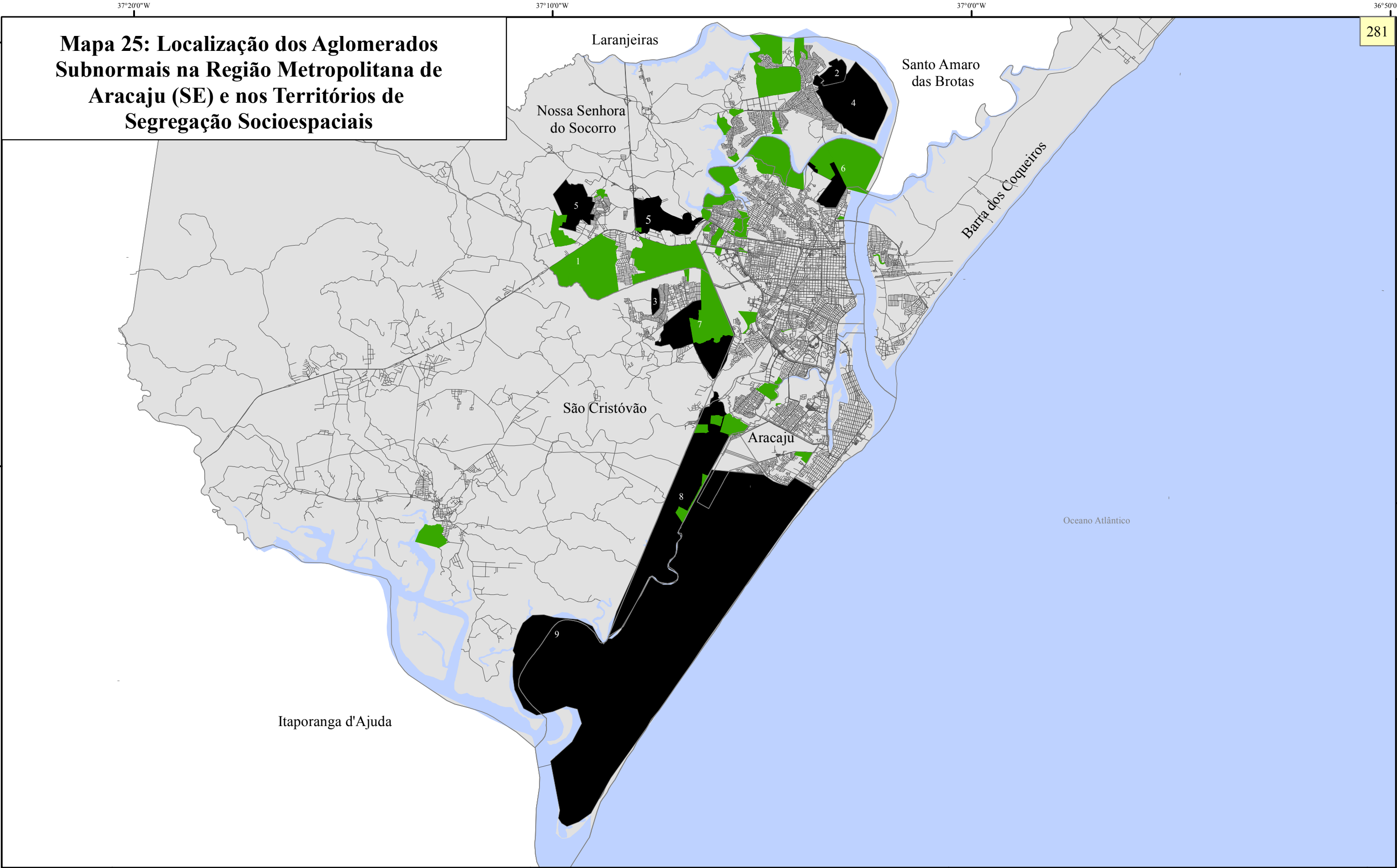
RMA- TERRITÓRIOS DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL	AGLOMERADOS SUBNORMAIS (IBGE, 2010)
Porto Dantas	05
Santa Maria	05
Zona de expansão Urbana de Aracaju	-
Loteamento Pai André	02
Loteamentos da Expansão Oeste	05
Loteamento Piabeta	-
Loteamentos da Expansão Leste	05
Povoado Cabrita	01
Loteamento Tijuquinha	-
TOTAL DE AGLOMERADOS SUBNORMAIS NOS TERITÓRIOS	23

Fonte: Censo 2010, IBGE.

Elaboração: Mário Jorge S. Santos.

Esses aglomerados são, portanto, uma expressão produtiva do espaço urbano regional, representativa de uma parcela da sociedade, que aspira ser produtora do espaço das cidades, fazendo valer a ideia da construção de uma cidade mais justa à qual todos possam ter direito.

Diante destas considerações, podemos afirmar que os territórios de segregação socioespacial na RMA são espaços que concentram uma grande fragmentação e hierarquização socioespacial. Entretanto, os agentes financeiros imobiliários, alicerçados nas ações do Estado, vêm desempenhando um papel crucial nesse processo de reprodução, porque acentuam a segregação com a periferização e legalizações para instalação de condomínios fechados, criação de bairros, suburbanização da classe alta, facilitação de transporte, entre outros mecanismos que promovem essa reprodução nesses mesmos territórios.



<ul style="list-style-type: none"> Aglomerados Subnormais da RMA Territórios de Segregação Socioespacial da RMA Malha viária da RMA Hidrografia	<table><tr><td>1- Lot. Pai André</td><td>6- B. Porto Dantas</td></tr><tr><td>2- Lot. Piabeta</td><td>7- Povoado Cabrita</td></tr><tr><td>3- Lot. Tijuquinha</td><td>8- B. Santa Maria</td></tr><tr><td>4- Lot. Expansão Leste</td><td>9- Zona de Expansão urbana</td></tr><tr><td>5- Lot. Expansão Oeste</td><td></td></tr></table>	1- Lot. Pai André	6- B. Porto Dantas	2- Lot. Piabeta	7- Povoado Cabrita	3- Lot. Tijuquinha	8- B. Santa Maria	4- Lot. Expansão Leste	9- Zona de Expansão urbana	5- Lot. Expansão Oeste		<div></div>	<div><p>Mapa da Região Metropolitana de Aracaju</p></div>	<p>Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017. Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014. Datum Horizontal SIRGAS, 2000. Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018. Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.</p>
1- Lot. Pai André	6- B. Porto Dantas													
2- Lot. Piabeta	7- Povoado Cabrita													
3- Lot. Tijuquinha	8- B. Santa Maria													
4- Lot. Expansão Leste	9- Zona de Expansão urbana													
5- Lot. Expansão Oeste														

Isso se deve ao fato de que a segregação socioespacial também resultar da acentuação na diferenciação socioespacial, bem como da negação dessa diferenciação (SPOSITO, 1996, p. 83), sobretudo, em termos de rupturas com quaisquer tipos de relações sociais e políticas no âmbito do espaço urbano (LEFEBVRE, 2000, p. 124). Nesse sentido, tanto (SPOSITO, 1996) quanto (LEFEBVRE, 2000) indicam características que atualizam a análise do conceito de segregação socioespacial, tendo em vista que a segregação sugere “separação” e não uma “nítida diferenciação”.

Na RMA, entre esses e outros mecanismos, o mais recente, nesse processo de separação, é a política de habitação do PMCMV que, desde 2009, vem perifizando a região e promovendo a (re)produção dessa segregação, por meio da construção de condomínios fechados em espaços com profundos problemas socioeconômicos, como os habitacionais, acentuando a desigual distribuição espacial dos segmentos sociais e causando uma separação social no espaço.

Esse processo pode ser visto nos territórios de segregação socioespaciais, nos quais a chegada desses empreendimentos habitacionais, construídos pelos agentes do capital financeiro imobiliário, em uma lógica de mercantilização e valorização do solo urbano, vem provocando uma separação evidente entre o modo de vida e as formas de acesso às estruturas e aos serviços públicos existentes.

Segundo Negri (2008), a estrutura urbana também revela e produz as desigualdades, no que concerne à distribuição do poder social na sociedade, entendido como a capacidade diferenciada que cada grupo da sociedade possui para se localizar em determinados espaços. Esse pressuposto é reforçado por Carlos (2017), quando aponta que:

A ação do poder público, reforçado pelas políticas públicas, cria processos de valorização diferenciada do espaço urbano com a aplicação de recursos em determinadas áreas, a qual está associada à ação consciente dos empreendedores imobiliários nas áreas destinadas a novos negócios. A propósito, esses empreendedores imobiliários têm afastados para as periferias cada vez mais distantes parcelas significativas de cidadãos que ocupam as áreas chamadas de degradadas – favelas, ocupações de prédios. Essas ações aprofundam a exploração enraizada através das alianças que privilegiam, constantemente, os setores imobiliários, as empresas de transportes e as grandes construtoras. Uma ação que realiza contra o social. (CARLOS, 2017, p.39)

Como consequência desse processo, os grupos socialmente mais fragilizados acabam subjugados a essa norma vigente de uso e valor do solo, tendo seus espaços de habitação, muitas vezes usurpados, condicionados a uma norma de troca, na qual o resultado é o seu deslocamento para áreas ainda mais distantes da RMA, abrindo espaço para que o capital se reproduza, destruindo as barreiras por meio da expansão do urbano, cada vez mais hierarquizado.

4.1- A produção da vida nos territórios de segregação socioespacial na RMA

Carlos (2011) nos lembra que a dimensão espacial da realidade social nos coloca diante da articulação espaço-sociedade na medida em que a produção da vida, no cotidiano do indivíduo, não é só a produção de bens para a satisfação de necessidades materiais, é também a produção da humanidade do homem. Para a autora, nos fundamentos do processo de construção da cidade, hoje se encontra a produção do espaço como mercadoria no processo de acumulação de capital.

Sendo assim, numa luta constante e desigual pela sobrevivência, o cotidiano passa a ser o lugar da reprodução expandida do capital e o lugar da realização das alienações, impostas pelo desenvolvimento da lógica da valorização que precisa dominar todos os espaços e tempos da vida.

Nesse sentido, os espaços habitacionais murados, como os empreendimentos imobiliários do PMCMV, na RMA, como expressões de enclaves urbanos, contribuem para essa alienação, pois promovem o enfraquecimento da sociabilidade. Aparentemente, nesse processo, há uma homogeneidade social, mas os indivíduos não se relacionam, não se falam muito, não convivem nos espaços comuns, não há o compartilhar com o outro, mas o individualismo cada vez mais forte. Cada segmento seleciona partes desse espaço urbano, segregado de acordo com suas características socioespaciais, fortalecendo a hierarquização social.

- Não conheço ninguém desses condomínios novos, eu mesmo nem sei quem é, eles passam de carro de a pé, para entrar nos condomínios, mas nem olham para a gente, é gente de condições, eu nem sei como vieram morar aqui, nesse lugar tão longe. (Moradora da Expansão Leste, em Nossa Senhora do Socorro)

- Não professor! Não conheço ninguém daqui, na verdade nem tem como a gente conhecer, porque a gente vive aqui do condomínio para o trabalho. Mas não tenho o que dizer, só acho que tem muita violência, porque eu vejo da janela o movimento de carro de polícia. No começo eu tinha até medo sabe, mas depois eu acostumei, porque todo lugar tem isso não é verdade? (Morador do Condomínio do PMCMV de Nossa Senhora do Socorro - SE)

Do ponto de vista do processo de produção do espaço, Ribeiro, F. (2015) explica que essa separação é necessária ao capital e se impõe por uma fragmentação que aparece como segregação socioespacial, impondo-se ao modo de vida em que as relações abstratas se sobrepõem às relações mais próximas.

Já a determinação por morar em empreendimentos habitacionais fechados, construídos pelo PMCMV, na RMA, em localidades distantes do centro funcional regional, representada pelo acesso aos serviços urbanos mais consolidados da cidade de Aracaju, pode ser compreendida pelas duas vertentes explicitadas.

A primeira diz respeito à dimensão simbólica, produzida ideologicamente, daquilo que representa morar em um condomínio de apartamentos e pode ser analisada sob a ótica de pressupostos teóricos diversos, entre eles, a sensação de insegurança urbana (BILLARD et al, 2005), estranhamento da cidade (BAUMAN, 2009), qualidade de vida e reafirmação de um determinado status social (CALDEIRA, 2000), redução dos diálogos entre os diferentes segmentos sociais, realimentação da intolerância (CALDEIRA, 2000), produção de uma “anticidade” (SPOSITO, 2003) e, por último, a constituição de uma representação diferenciada do que é a cidade e do seu esfacelamento como unidade territorial.

- Morei a vida toda em casa, mas acabei comprando um apartamento, morar em casa é mais perigoso, meu pai foi assaltado na porta de casa, apartamento é mais seguro, com certeza. (Morador do Condomínio do PMCMV de Aracaju-SE)

- Sempre gostei de apartamento, nunca me vi morando em uma casa. Não tem comparação são duas coisas bem diferentes. O que quero dizer é que no apartamento é cada um na sua, eu mesmo chego e saio, não conheço praticamente ninguém e outra coisa boa são as regras de convivência, acabam selecionando pessoas que vivem mais ou menos da mesma forma, embora problemas sempre existam. (Morador do Condomínio do PMCMV de Aracaju-SE)

- Vivi a minha vida toda em Aracaju, aqui é perto, tenho carro quando preciso ir a algum lugar de lá eu vou. Pego o meu carro e me piko. Aqui tem tudo menino! até shopping agora tem. Eu acho besteira essa coisa de distância, o importante é morar no que é seu. (Morador do Condomínio do PMCMV de Nossa Senhora d Socorro - SE)

- Na verdade vim morar aqui pelas condições mesmo, aqui o apartamento era mais em conta, mas não tenho o que reclamar, meus filhos estudam aqui perto e eu trabalho em Aracaju. Bom, eu nunca fui em São Cristóvão, nem aqui no Eduardo Gomes eu nunca fui, resolvo tudo que em Aracaju, pago minhas contas, faço compras tudo lá. (Morador do Condomínio do PMCMV de São Cristóvão -SE)

A segunda vertente de explicação diz respeito ao caráter e dimensão política, pois a fragmentação socioespacial se expressa por uma segregação levada ao limite, pois além da separação social e residencial que a caracteriza, a fragmentação expressa essa separação também no que se diz respeito aos espaços de consumo de bens e serviços e lazer.

Nesse sentido, o ideal de cidade, como um bem coletivamente concebido e apropriado é negado pela imposição de um explícito afastamento socioespacial. Isso ocorre porque, para Ribeiro, F. (2015), o sentido da segregação socioespacial, antes de tudo, está estruturado na separação das práticas socioespaciais, que podemos considerar como uma forma política de segregação, que impede a sociabilidade para a construção de resistências ao processo de miserabilidade dos trabalhadores urbanos.

Essa segunda vertente de explicação é construída na produção da vida e pode ser explicada, considerando o fato exposto, não só pelos moradores dos condomínios do PMCMV, mas também pela relação com os demais grupos que compõem esses territórios, uma vez que o esfacelamento da cidade, exposto, em termos da fragmentação socioespacial, tende a orientar a produção do espaço urbano, de modo cada vez mais desigual e injusto, sobretudo, para os segmentos sociais de baixo poder aquisitivo.

- Uma das coisas que sinto falta depois que vim para cá é ir à praia, realmente se tornou mais difícil, não só pela distância, porque isso com carro se resolve, mas pelo tempo que se perde sabe. (Morador do Condomínio do PMCMV de Nossa Senhora do Socorro-SE)

- Eu pra falar a verdade não gosto da Barra dos Coqueiros, tô aqui porque era que eu podia comprar, minha vida é em Aracaju, minha vida continua lá, aqui pra não dizer que não vou pra nada, vou na praia de vez em quando. (Morador do Condomínio do PMCMV da Barra dos Coqueiros -SE)

- Menino a coisa mais difícil do mundo é eu ir na praia, primeiro que é longe, e ônibus Deus me livre, tá um perigo né? e pra praia pior ainda. Eu vou no rio com os meninos de vez em quando. E olhe lá, eu não gosto muito mesmo dessa *coisa de água*. (Morador da expansão Leste em Nossa Senhora do Socorro-SE)

Essa fragmentação é, na sua lógica contraditória, a quebra do sentido do espaço urbano como locus das possibilidades para que haja transformações para o coletivo, por isso, faz-se necessário que se entenda essa desigual forma de acesso ao espaço no aspecto político da questão, considerando o sentido do enfraquecimento e do fortalecimento da sociabilidade e um uso mais efetivo do espaço. Isso acontece porque, como aponta Sobarzo e Sposito (2003), o processo de segregação socioespacial se expressa, partindo dos interesses de separação e de isolamento dos grupos sociais de alto poder aquisitivo, cujos espaços residenciais fechados são bastante representativos desses interesses.

Portanto, há uma clara separação entre as condições de vida da população que vive nesses territórios de segregação socioespacial e os recém-chegados moradores dos condomínios do PMCMV. Essa separação se expressa tanto no modelo de habitação, produzido pelas construtoras, como também pelas formas de consumo e mobilidade urbana, condições essenciais para o exercício do direito à cidade.

A figura 51 mostra-nos essa produção separada. Trata-se do bairro Jabutiana em Aracaju, que atualmente cresce, servindo a lógica do capital e segrega a comunidade do Largo da Aparecida, que continua com problemas de drenagem e esgotamento sanitários inadequados, como aponta Santos, N.. (2016):

Em meio à grande quantidade de edificações encontra-se a Comunidade Largo da Aparecida, bem como a população que vive em barracos instalados à margem do Rio Poxim, próximo a ponte do Conjunto Santa Lúcia[...]. Os condomínios construídos em torno da Comunidade Largo da Aparecida despertam nos moradores desta localidade a sensação de isolamento. “A

Comunidade Largo do Aparecida passou a se tornar, nos últimos anos, uma ilha cercada por prédios”, revelando a sensação de isolamento diante do cercamento ocasionado pelos prédios. (SANTOS, N., 2016, p.131)



Figura 51: Em primeiro plano o Loteamento Largo da Aparecida, um aglomerado subnormal situado no bairro Jabutiana (Aracaju-SE), ao fundo prédios da PMCMV que avança em direção a São Cristóvão (SE).

Uma das formas encontradas pelos agentes financeiros imobiliários para superar essa contradição espacial, é, por intermédio das construtoras e incorporadoras, oferecer produtos “imobiliários completos”, uma vez que, supostamente, podem urbanizar fragmentos das periferias por meio da construção de empreendimentos fechados que contam com algumas infraestruturas (ruas pavimentadas, iluminação, esgotamento sanitário).

- Aqui dentro para mim não falta nada, tudo urbanizado, tudo tá muito bem estruturado e com o tempo o que falta vai chegando, é assim mesmo. (Morador do Condomínio do PMCMV da Barra dos Coqueiros- SE)

Todavia, quando esse processo é realizado, o capital acentua a separação entre os novos espaços e os lugares do entorno, além de gerar uma grande demanda de serviços que muitos municípios da RMA não podem suprir. Isto porque, como analisa Volochko (2015), o capital financeiro imobiliário, primeiro, garante a realização dos negócios imobiliários, depois, solicita que o poder público municipal torne-os espaços dotados de melhores condições de urbanidade.

- Vivemos mais de 30 anos na lama, sem nada nesse lugar, e até hoje sofremos, agora tá pior, quando chove enche tudo, lutamos a vida toda por calçamento nesse lugar, agora cada dia que chove perdemos tudo, e com a construção desses condomínios ai atrás é que inunda tudo mesmo, eles vivem no bom, nunca pegaram lama, não sabem o que é isso, são ricos meu filho, rico não sofre, quem sofre é pobre. (Morador do Largo da Aparecida, Bairro Jabutiana, em Aracaju-SE)

A figura 52 exemplifica a lógica da realização dos negócios imobiliários. Trata-se de novos condomínios fechados, construídos, territorialmente, pelo PMCMV, na Zona de expansão urbana do Povoado Cabrita, localizado na franja do Conjunto Santa Lúcia, que foi construído pela INOCOOP/BASE, na década de 1990, no Bairro Jabutiana em Aracaju (SE). Em primeiro plano, à esquerda, os Condomínios do PMCMV e, em segundo plano, o Loteamento Jardim Universitário e o povoado Barreiro, localizado em São Cristóvão (SE).



Figura 52: Em primeiro plano, condomínios do PMCMV na franja do Conjunto Santa Lúcia já situados na Cabrita (São Cristóvão- SE), ao fundo o Loteamento Jardim Universitário também em São Cristóvão (SE).

Fonte: Mário Jorge, 2017.

A principal característica desse processo de produção do espaço, no bairro Jabutiana é a segregação da população. Nesse caso, é uma ação orquestrada pelo capital, por meio do sistema financeiro imobiliário, que vem produzindo um espaço no qual o modelo de morar são os condomínios fechados, verticais e separados por muros, sem nenhuma interligação direta com as localidades, a cidade e seus serviços. Observamos, por conseguinte, que a pavimentação das ruas, nessa localidade, só existe até onde há a presença dos empreendimentos, ou seja, as construtoras só fornecem infraestrutura a

uma parte fracionada do espaço; fato que ocasiona dificuldades para os moradores locais.

Tudo isso vem promovendo, ao mesmo tempo, o surgimento de atividades que não existiam e que não são planejadas ou construídas com os novos empreendimentos habitacionais produzidos no bairro, como por exemplo, o comércio de mercadorias de produtos de primeira necessidade, como a venda de pães, produtos de limpeza, e comidas, que são comercializados no final da tarde, em carros, barracas e outros veículos estacionados na frente dos condomínios de classe média alta, que tomam a principal via de acesso central dos condomínios, construídos na parte norte do bairro. (Figura 53)



Figura 53: Comércio ambulante surgido no bairro Jabutiana, área de maior concentração de empreendimentos habitacionais do PMCMV na RMA
Fonte: Mário Jorge, 2017.

Por outro lado, na RMA, por vezes, os conjuntos de condomínios, localizados em um determinado lugar, podem constituir uma centralidade e atrair o comércio, outros empreendimentos e melhorias urbanas para este local, pois, no que se refere à produção de novas centralidades, há uma tendência de associação entre a implantação de espaços residenciais fechados e as novas escolhas locais de atividades comerciais e de serviços (SPOSITO, 2007), mas com isso também se valoriza o lugar, levando o encarecimento dos preços dos imóveis, potencialmente expulsando os moradores em situação de maior pobreza.

No município da Barra dos Coqueiros, esse processo é bastante nítido e caracterizado pela transformação urbana, sob uma nova funcionalidade da cidade,

marcada pelo crescimento do comércio local e pela criação de uma nova espacialidade territorial, que é construída por meio da produção de um espaço urbano, na forma de condomínios fechados, que pela “concentração dos segmentos com poder aquisitivo mais alto que os da população local, incluindo os moradores de espaços residenciais fechados, contribuem para o processo de crescimento do comércio local” (BOTELHO, 2005) (Figura 54).



Figura 54: Lojas comerciais na cidade da Barra dos Coqueiros em função da expansão imobiliária.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Essa dinâmica atinge, de forma mais contundente, a população mais pobre. No município, a lógica do valor de troca do solo é das mais perversas da RMA. Alicerçada na força do poder dos agentes imobiliários, o município da Barra dos Coqueiros vem experimentando uma violenta segregação socioespacial, marcada pela conjunção de duas vertentes produzidas pela expansão do capital e suas formas reprodutivas, por financeirização da habitação. De um lado, encontramos a população pobre que ocupou terrenos em formas de loteamentos precários e entrelaçados aos condomínios do PMCMV. Do outro lado, verificamos a elitização dos modelos de habitação do mercado imobiliário, apartados da cidade, com condomínios de apartamentos e mansões, servidos por uma rede de equipamentos internos, dispensando qualquer ligação dessa classe social mais alta, com as funcionalidades urbanas locais e transformando a cidade em um lugar de passagem em direção a capital.

Tudo isso tem ocasionado uma profunda hierarquização do espaço, no contexto local e regional, e também a formação de grandes áreas de segregação, formadas pela parte antiga da cidade, que passou a ser considerada velha e com problemas estruturais, mas onde se encontram a maior parte da população pobre e nativa da cidade e os loteamentos recém-criados, especialmente, aqueles abertos, a partir de 2011, e ocupados por uma classe social mais baixa.

- Aqui agora a prefeitura só enxerga a parte dos condomínios, é difícil meu filho, o lixo é duas vezes por semana, porque tem que recolher o lixo dos condomínios, as ruas são esburacadas, quem tem dinheiro compra um apartamento e se muda, quem não tem fica aqui desse jeito. (Morador da Barra dos Coqueiros-SE)

Nesse espaço em formação, uma das áreas de segregação socioespacial mais evidente na paisagem urbana da Barra dos Coqueiros (SE) é, justamente, uma localidade que atravessa a cidade na sua parte central e antiga, as margens do canal do Guaxinim. Trata-se de um aglomerado urbano subnormal, composto por uma ocupação à margem de um canal fluvial, conhecido popularmente como Invasão do Canal. A figura a baixo (Figura 55) localiza esse aglomerado na cidade.



Figura 55: Ocupação do Canal do Guaxinim (Barra dos Coqueiros -SE), segregação socioespacial na RMA (SE).

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Essa comunidade, há décadas, desafia a lógica de ocupação do solo no município, uma vez que sua formação é resultado, exatamente, da falta de uma política efetiva de habitação como direito social, composta por habitações precárias e com uma população extremamente pobre e desprovida de acessos básicos de serviços públicos. São 210 domicílios e uma população de 1120 pessoas (IBGE, 2010).

Aqui a gente não tem nada, moramos com os ratos, é disso pra pior, sem contar a violência, quando a polícia entra é morte de certeza.
(Moradora da ocupação do Canal, Barra dos Coqueiros -SE)

Diante de todas essas contradições sociais, no contexto regional, a ação do capital e do Estado, mediante a política de habitação do PMCMV na RMA, sustentada numa poderosa estratégia publicitária, explorando o sonho da casa própria, faz com que esses novos moradores se sujeitem a viver em localidades que apresentam diversos problemas estruturais e sociais.

Em geral, os moradores entrevistados dos empreendimentos habitacionais do PMCMV da RMA têm duas características principais: não possuíam moradia própria antes da aquisição do imóvel e são na maioria oriundos de áreas periféricas de Aracaju (SE). (Gráfico15)

A aquisição da casa própria para esses moradores é apontada como a principal explicação para que se sujeitem a morar, muitas vezes, em localidades distantes do seu local de trabalho e das suas relações cotidianas de vida familiar e social.

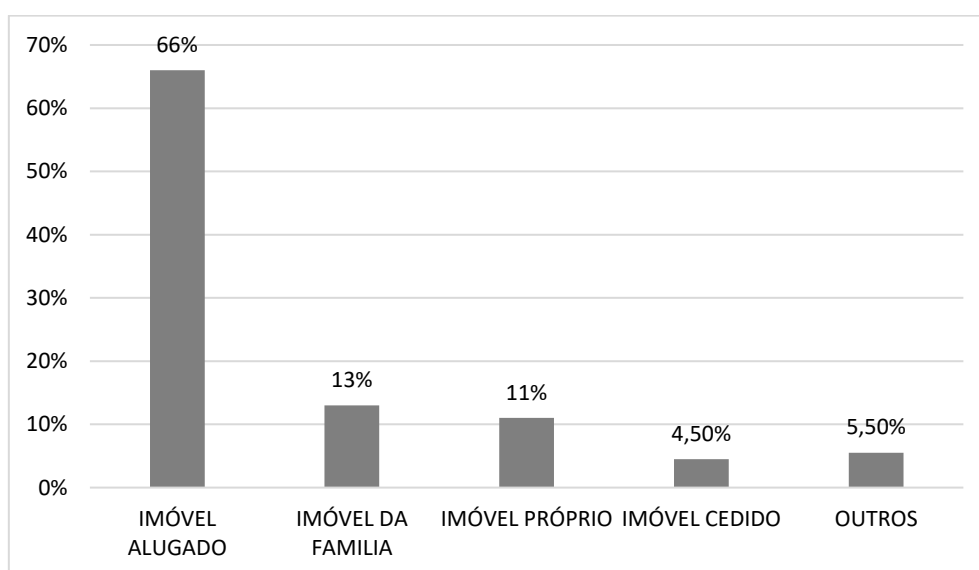


Gráfico 15: tipo de moradia dos moradores dos empreendimentos do PMCMV na RMA antes de mudarem para os imóveis. (2009-2014)

Fonte: Dados coletados em trabalho de campo, 2017.

O gráfico 16 apresenta as localidades de onde esses moradores entrevistados vieram, antes da aquisição da moradia do PMCMV. É possível notar que o processo de periferização, apontado ao longo dessa pesquisa, é também confirmado por essa informação, uma vez que há predomínio de pessoas que se deslocaram de áreas periféricas de Aracaju (SE), (Mapa 26) para localidades ainda mais distantes da RMA, tendo como objetivo principal a aquisição de uma moradia própria.

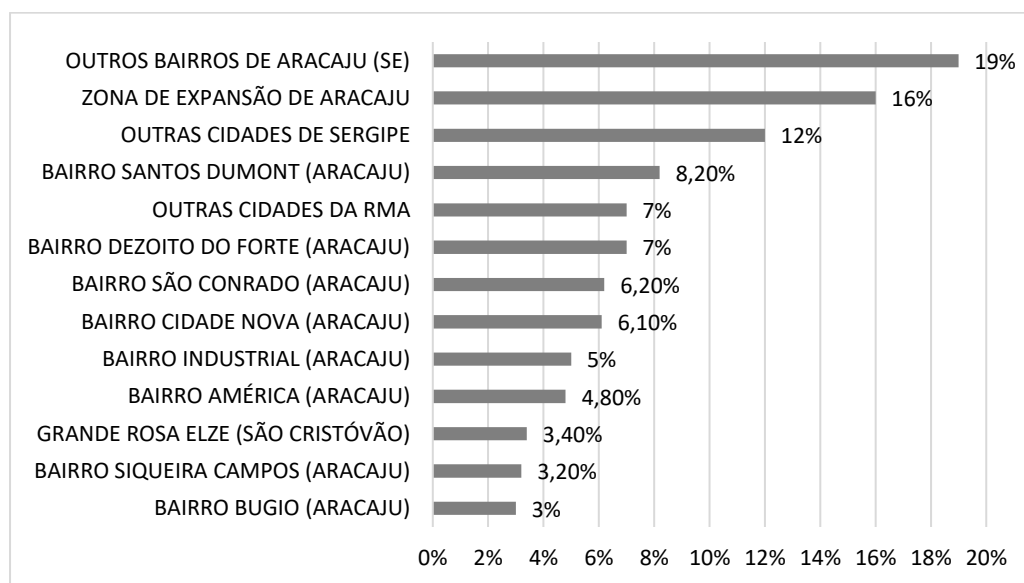
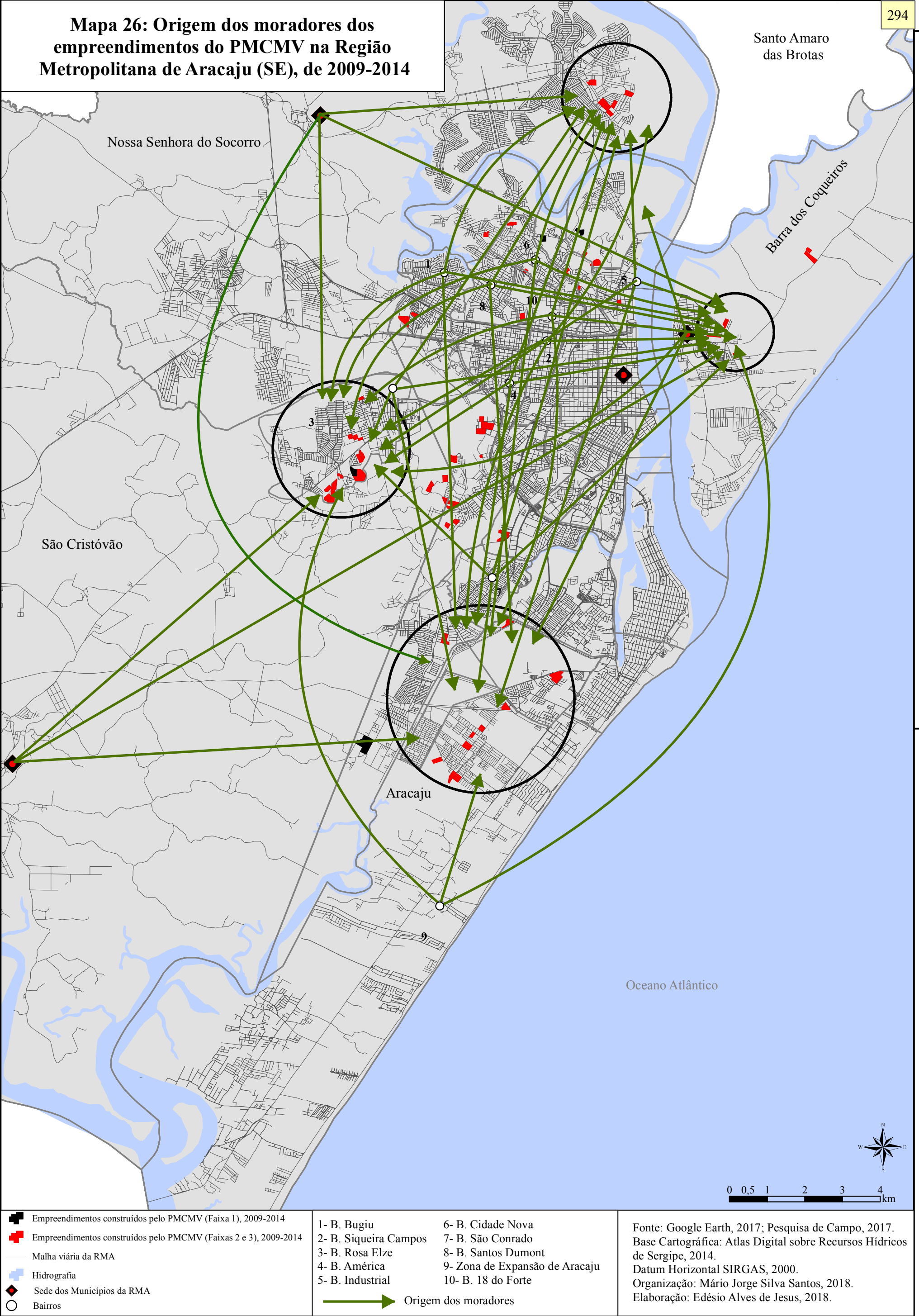


Gráfico 16: Localidades de origem dos moradores dos empreendimentos do PMCMV na RMA. (2009-2014)
Fonte: Dados coletados em trabalho de campo, 2017.

Assim, confirma-se a hipótese de que RMA os agentes do capital financeiro imobiliário articula-se ao Estado, promovendo uma profunda (re)produção social da periferia, à medida em que a produção habitacional do PMCMV destina-se a uma classe média baixa e média, com situação econômica superior à realidade dos moradores que vivem nos arredores desses empreendimentos, deslocando, para estas áreas, uma população proveniente de outras periferias, principalmente, das periferias da cidade de Aracaju.



Para os moradores entrevistados dos condomínios do PMCMV da RMA, sair do aluguel é apontado como o principal motivo para a compra do imóvel, embora seja possível notar que muitas das unidades habitacionais, especialmente as situadas no Bairro Rosa Elze (São Cristóvão), Jabutiana (Aracaju) e Loteamento Aruanda (Aracaju) estejam com anúncios e placas de aluguel, denotando, em parte, contradições nesse processo. (Figura 56)



Figura 56: Apartamento do PMCMV com placa de aluga-se na Loteamento Aruanda em Aracaju.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2017.

É importante também salientar que, no caso específico pesquisado, devemos levar em consideração essa parcela de entrevistados nos empreendimentos do PMCMV, que não são os proprietários dos imóveis, tendo informado serem apenas locatários, ou seja, muitos proprietários desses imóveis acabam alugando as unidades habitacionais para pessoas também oriundas de outras periferias.

Nesse sentido, podemos afirmar também que a propriedade efetiva dos imóveis do PMCMV precisa ser analisada pelo seu caráter funcional para a dinâmica da financeirização imobiliária, uma vez que todo o sistema de aquisição desses imóveis está estruturado sobre as normas do Sistema Financeiro, amparadas sobre a legislação da “Alienação Fiduciária”⁴⁰. Isso implica, portanto, numa diferenciação entre a posse e a propriedade, nesses casos, toma-se posse do imóvel, mas a propriedade está

⁴⁰ Já explicitada na página 85 do primeiro capítulo.

condicionada ao pagamento efetivo de todo o financiamento adquirido, por sistema bancário, para a compra do imóvel.

Essa estrutura de financiamento acaba sendo, segundo Martins (2016), uma estratégia usada pelo capital para a liberação da propriedade abstrata à circulação. Seria o que o autor classifica como a “moderna propriedade da terra”, na qual o que se adquire é um endividamento, disfarçado de um acesso à propriedade imobiliária.

Esse é um processo possível de ser percebido na RMA, em especial, na periferia, onde, a partir de 2009, os empreendimentos imobiliários do PMCMV desencadearam uma nova complexidade da propriedade imobiliária, caracterizada pela ocorrência da promessa de uma posse que, talvez, nunca se efetive em uma propriedade, principalmente pelo caráter estrutural vigente no qual, cada vez mais, há uma falta de emprego, uma expropriação e precarização do trabalho.

Os problemas enfrentados por esses moradores, especificamente, por aqueles que se deslocaram para os territórios de segregação socioespacial, identificados nessa pesquisa, são inúmeros, mas a forma como essas dificuldades os atinge difere se comparada aos que já habitam essas localidades. Essa diferença é explicada uma vez que, como aponta Alvarez (2017), o processo de desvalorização e revalorização do espaço, é destinado a classes sociais de maiores rendimentos, assenta-se sobre a produção de um novo uso, que se materializa na produção de um novo lugar, com morfologia e estética diferenciadas do anterior, com novas condições de acessibilidade que potencializam a especulação imobiliária.

Assim, os problemas atingem, de forma diferenciada, cada um dos grupos que vivem nesses territórios, levando-nos a entender como cada um consegue, no seu cotidiano, contrapor-se a esses problemas, diante das diferenciações e separações impostas, no uso e na troca do espaço, considerando a existência de formas separadas de moradias e condições socioeconômicas na localidade.

Esses problemas foram elencados pelos moradores dos empreendimentos do PMCMV, estudados nessa pesquisa, que pontuaram, por grau de importância, os que mais os atingem: **1- A distância da residência em relação ao local de trabalho, estudo e serviços urbanos, 2- As condições dos acessos viários e do trânsito no deslocamento para o trabalho, estudo e lazer, 3- A violência da localidade onde se encontra o condomínio.**

O primeiro problema, apontado nas entrevistas pelos moradores dos empreendimentos do PMCMV, a distância da habitação em relação ao local de trabalho,

estudo e lazer pode ser analisado nesse contexto de segregação, tomando como explicação a própria condição de ocupação dos moradores destes empreendimentos, em geral composta por trabalhadores do comércio, serviços, indústria e setor público, vinculados a empresas ou órgãos públicos localizados em Aracaju (SE) e Nossa Senhora do Socorro.

Outro aspecto que merece destaque, nesse sentido, é a própria localização desses empreendimentos, afastados das redes de infraestruturas urbanas. Os apontamentos propostos por Oliveira e Benaduce (2011) discutem a importância dessas redes de infraestruturas, ressaltando que elas são parte indissolúveis das cidades.

Além disso, conceitua-se a infraestrutura urbana como um sistema de equipamentos e serviços, de ordem pública ou de utilidade pública, que é necessária ao desenvolvimento das funções urbanas e permitem a plena realização da vida de uma população. Segundo Oliveira e Benaduce (2011) a infraestrutura urbana visa promover adequadas condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e segurança, proporcionando meios necessários ao desenvolvimento das atividades político-administrativas, entre os quais se inclui a gerência da própria cidade (OLIVEIRA; BENADUCE, 2011, p. 4).

Podemos, então, tomar como referência para analisar o distanciamento apontado, na pesquisa, em relação ao acesso local de estudo, as dificuldades enfrentadas pelos moradores desses territórios, quando se trata do deslocamento em busca do ensino superior nas faculdades e universidades existentes na RMA, visto que há uma concentração desse tipo de unidade de ensino, na cidade de Aracaju, em detrimento dos demais municípios que formam a RMA.

A Universidade Federal de Sergipe, única instituição pública de ensino superior da RMA, cujo principal campus universitário está localizado no Município de São Cristóvão, no limite da zona oeste de Aracaju, é bem servida por vias de interligação com a capital, especialmente, pelo acesso pela Avenida Marechal Rondon que se estende no sentido da capital (Figura 57), assumindo novos nomes, cortando a cidade pelos bairros América, bairro Siqueira Campos, bairro Getúlio Vargas, bairro Cirurgia e bairro Centro, constituindo-se um corredor de acesso a essa instituição pelo espaço urbano de Aracaju (SE).



Figura 57: Avenida Desembargador Maynard (Aracaju), via principal de acesso ao Campus da Universidade Federal de Sergipe, localizado em São Cristóvão (SE).

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Entretanto, o deslocamento crescente da população para a periferia da RMA, promovido pelas políticas de habitação, ao longo do tempo, e agora representadas pelo PMCMV, ao longo dos últimos cinco anos, vem aumentando, não só o distanciamento físico em relação às instituições de ensino superior na região, mas também as diversas dificuldades de mobilidade no acesso a elas, uma vez que as estruturas viárias da cidade, não se desenvolveram proporcionalmente ao crescimento urbano da região.

Além disso, a rede de transporte público, organizada, na década de 1980, que se estruturou de um sistema integrado de transporte, com a criação de terminais de integração⁴¹, não dá mais conta da demanda das cidades que integram a RMA, provocando uma série de problemas estruturais, que podem ser vistos no cotidiano, como uma frota de ônibus envelhecida, reduzida, superlotada e com deficiência na regularidade dos serviços. (Figura 58)

Como aponta Costa e Santos (2006):

Relevantes são as evidências da reprodução dos problemas do transporte coletivo em Aracaju, encarnados, em definitivo, que a crise é natureza estrutural e, com a crise do Estado, sob o império da crise do capital, a projeção é a absoluta privatização operacional do transporte em Aracaju, o qual ainda permanece como serviço regulado pelo Estado, mas absolutamente dominado por um processo oligopolizado, via famílias que há décadas dominam o

⁴¹ Os terminais de integração são estruturas que recebem diversas linhas de ônibus que servem a RMA, os passageiros podem embarcar e desembarcar em outras linhas nestes terminais sem pagar outra passagem.

sistema de transporte urbano metropolitano.(COSTA e SANTOS, 2006, p.165)



Figura 58: Frota de ônibus da RMA.

Fonte: Mário Jorge, 2017

Este fato vem aumentando o tempo que se gasta para o deslocamento intra-regional, já que para o acesso às maiores instituições de ensino superior da RMA, como a UFS e a UNIT, as formas de deslocamento, pelo transporte público precisam, necessariamente, ser feitas pelos terminais de integração, pois não existem linhas diretas que liguem os bairros a estas localidades.

Esse processo tem gerado, entre outras coisas, uma centralização de pessoas nos terminais de integração, que, desde a década de 1980, não foram ampliados na sua capacidade física e na sua quantidade, e é hoje motivo de debates quanto a sua funcionalidade.

Essas dificuldades não se encerram nesse aspecto. Elas podem ser percebidas também quando analisamos a existência e o acesso dos moradores dos empreendimentos construídos pelo PMCMV na RMA às redes de serviços urbanos, como por exemplo, as agências bancárias e os hipermercados. Esses dois serviços, presentes na vida cotidiana das pessoas, são exemplos do quanto a vida, no sentido das

relações urbanas, pode ser afetada com a localização de um empreendimento imobiliário.

- Aqui não tem nada, se precisamos de alguma coisa temos que ir a Aracaju, ou então no Conjunto João Alves, realmente falta muita coisa por aqui, principalmente agência bancária e supermercados. (Morador do PMCMV de Nossa Senhora do Socorro)

- Banco aqui não tem não meu filho, é tudo no centro de Aracaju, quando precisamos temos que ir no centro, supermercado tem, não é grande nem bom, mas tem né! (Morador do PMCMV no Bairro Porto Dantas em Aracaju)

O segundo problema mais grave apontado pelos moradores entrevistados dos empreendimentos do PMCMV diz respeito às condições estruturais dos acessos viários e do trânsito no deslocamento para o trabalho e lazer e podem ser analisadas a partir de dois entendimentos diferentes.

O primeiro são as condições de acesso ao próprio empreendimento, ou seja, a sua localização dentro desses territórios, em geral nas periferias de ocupações mais antigas, ou afastadas dos centros locais o que acaba por ocasionar problemas de acesso, pois, nessas localidades, a falta de estrutura das ruas, ausência de calçamento e rede de esgoto dificultam o deslocamento das pessoas. Essa situação muitas vezes não sofre alteração alguma com a chegada desses empreendimentos, o que ocorre é a estruturação dessas condições no interior dos condomínios e na via de acesso principal, ou ainda nas ruas internas quando se tratam de conjuntos de casas.

A figura 59 exemplifica esse problema. Nela, podemos observar um conjunto de casas, construído pela construtora HD Projetos e Empreendimentos⁴², no loteamento Guajará, localizado no território de segregação socioespacial, Expansão Oeste em Nossa Senhora do Socorro (SE). A primeira figura mostra a principal via de acesso ao empreendimento habitacional, construído na faixa 2 do PMCMV, sem calçamento. A segunda figura mostra as casas e as ruas calçadas no interior do mesmo empreendimento.

⁴² Empresa de construção civil localizada no município de Aracaju(SE), que atua na construção de casas e apartamentos, especialmente na periferia da RMA.



Figura 59: Conjunto Jardim Guajará (Nossa Senhora do Socorro), via principal de acesso ao empreendimento e suas ruas.

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Essa realidade acima é explicativa para o apontamento das condições de acesso aos empreendimentos do PMCMV na RMA e denota outras contradições. Uma delas é a falta de acesso a serviços de transportes públicos, em algumas das localidades onde esses empreendimentos vêm sendo construídos.

Esse é o caso dos condomínios entregues na parte norte do Bairro Jabutiana em Aracaju, no qual não existem linhas de ônibus que circulem pela localidade e o acesso mais próximo ao transporte coletivo é pela Avenida Tancredo Neves, onde ocorrem constantes assaltos a moradores que se deslocam para essa via (Figura 60).

- Aqui não temos ônibus, precisamos ir para Tancredo Neves, de noite é muito perigoso mesmo. (Morador do Bairro Jabutiana)



Figura 60: Via de acesso ao transporte público pela Avenida Tancredo Neves no bairro Jabutiana em Aracaju.

Fonte: Marlon Gouveia, 2017.

Além disso, há também localidades em que o ônibus não consegue circular, devido à falta de calçamento das vias que se agrava com as chuvas, provocando a impossibilidade de trânsito dos ônibus de transporte público.

O segundo entendimento para explicar o problema apontado pelos moradores do PMCMV na RMA, quando assinalam as dificuldades, provocadas pelas condições ruins do trânsito, é resultado da própria condição estrutural da região, que se voltou a atender, prioritariamente, as necessidades dos moradores das áreas elitizadas das cidades, marcadas por obras de mobilidade e estruturas facilitadoras de fluxo de veículos que privilegiaram às áreas nobres, em detrimento das áreas pobres, e densamente ocupadas pela camada mais pobre da sociedade.

A mobilidade urbana, na RMA, foi historicamente construída a partir do entendimento de que o direito à cidade deveria ser garantido aos pobres por meio do acesso ao transporte coletivo, especialmente linhas de ônibus, enquanto que para a classe mais alta, o transporte em carros próprios foi estimulado e legitimado com estruturas centrais que facilitam seu deslocamento entre as áreas nobres, como bem pontua Costa e Santos (2006):

Ceticamente a cidade é capitalista e os interesses privados estão mais do que concretizados no cotidiano da luta entre os protagonistas do sistema de transporte. A superação dessas dificuldades não significa que, materialmente estamos democratizando a cidade. Mais do que nunca, o transporte coletivo ainda leva o rótulo de transporte de trabalhador, e a discriminação socioespacial é relevante. (COSTA e SANTOS, 2006, p.179)

No caso dos moradores dos empreendimentos habitacionais do PMCMV, construídos nos territórios de segregação socioespacial da RMA, o uso de meios de transporte particular (carro ou motos) é uma característica marcante dessa parcela da população. Os trabalhos de campo, confirmados com a aplicação de questionários socioeconômicos, demonstram que, na realidade estudada, a relação dos moradores que residem nesses empreendimentos é fortemente marcada pelo predomínio de famílias (69%) que declararam possuir transporte próprio

Aliado a isso, a falta de investimentos estatais, nas vias de acesso à periferia da RMA, vem provocando uma piora no trânsito da região e no acesso a essas localidades, situação que se agrava com a chegada de moradores com uma condição econômica que

possibilita o acesso ao veículo individual, a carros e motos, aumentando os problemas existentes nessas localidades (Figura 61).



Figura 61: O aumento do fluxo de trânsito na Barra dos Coqueiros, em virtude da expansão imobiliária.

Fonte: Mario Jorge, 2017.

À medida em que o tempo passa, as periferias se tornam cada vez mais distantes em relação às cidades e as suas funcionalidades centrais. No caso das interligações intraurbanas da RMA, isso se torna evidente, quando tomamos como exemplo a situação do Complexo Taiçoca, em Nossa Senhora do Socorro. A mobilidade urbana dos moradores dessa localidade apresentou, nos últimos anos, uma piora significativa, marcada pela diminuição das linhas de transporte coletivo, do número de ônibus servidos nos intervalos de tempo e pela falta de ampliação e alternativas de acesso à cidade de Aracaju, pois ainda hoje se deslocam, desta localidade, de forma pendular, para estudo, trabalho e serviços, cerca de 40 mil pessoas por dia em direção à capital (SETRANSP/SE, 2018).

- O serviço de transporte coletivo daqui não é bom de jeito nenhum. As linhas são cheias, demora muito, e cada dia é mais tempo que a gente gasta para chegar em casa. Eu sei que era pior antes, mas continua ruim até hoje. (Moradora do território Loteamento Expansão Leste- RMA)

- Na minha opinião precisa melhorar sim, principalmente a quantidade de ônibus, é pouco prá tanta gente. Quando eu volto do trabalho é quase morta de tanta gente, apertado demais. (Moradora do Território da Cabrita – RMA)

Até o ano de 2004, a única via que interligava o Complexo Taíçoca, em Nossa Senhora do Socorro a Aracaju era a Avenida Euclides Figueiredo, na zona norte da capital. Essa via de acesso promove a interligação entre a capital e o Complexo Taíçoca, tendo como acesso os bairros da Zona Oeste da cidade. Durante mais de vinte anos, desde a inauguração do Conjunto João Alves Filho, essa foi a única via possível de ligação entre a capital e novos núcleos habitacionais constituídos.

A Avenida Euclides Figueiredo (Figura 62) não foi projetada para suportar todo esse deslocamento de pessoas e veículos e, já nos primeiros anos, após a inauguração dos primeiros conjuntos habitacionais, em Nossa Senhora do Socorro, já apresentava problemas estruturais e de capacidade de fluxo. Ao longo desse tempo, esses problemas só aumentaram, desencadeando, na localidade, uma série de impactos negativos para os moradores.



Figura 62: Avenida Euclides Figueiredo, principal via de acesso ao Complexo Taíçoca até o ano de 2004.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

Além disso, a grande quantidade de pessoas que passou a se deslocar por essa via, desencadeou um forte processo de expansão e especialização do comércio voltado a

atender as necessidades regionais de produtos e lojas de autopeças de veículos, provocando um misto de funcionalidades nesse espaço.

A via de acesso tornou-se mais estreita, diante do fluxo, sem estrutura, sem capacidade de absorção de impactos, com graves problemas de esgotamento e drenagem, tornando-se incapaz de suportar tais demandas de deslocamentos.

As obras de duplicação e drenagem, nessa avenida, ocorrem há mais de 10 anos e tiveram início no ano de 2007, arrastando-se até o presente momento. Estas obras, tornam-se um problema social para os moradores e para quem depende dessa via para se deslocar na região. A situação agrava-se no período de chuvas, quando essa avenida, por consequência da falta de conclusão das obras de drenagem, é inundada, transformando-se em um verdadeiro rio no meio das cidades. (Figura 63)



Figura 63: Avenida Euclides Figueiredo com inundação no período de chuvas.
Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

Todos esses problemas provocaram a necessidade de se construir uma nova alternativa de ligação entre a capital e o Complexo Taiçoca, fato que se concretiza com a inauguração em 25/09/ 2004 da Ponte Governador Jose Rollemberg. Localizada sobre o Rio do Sal, no Bairro Porto Dantas em Aracaju, essa ponte significou a interligação desse complexo habitacional com a cidade de Aracaju pelos bairros Porto Dantas,

Industrial e Centro, significando um ganho de tempo e encurtamento de distância em comparação a Avenida Euclides Figueiredo (Figura 64).

Além disso, a construção dessa ponte promoveu a dinamização do Conjunto Marcos Freire II, que, pela sua proximidade com esse equipamento, acabou por legitimar sua posição de centralidade entre as demais etapas dessa unidade habitacional composta pelo Marcos Freire I e III.



Figura 64: Ponte José Rollemberg Leite via de ligação entre Aracaju e Nossa Senhora do Socorro.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

Todo esse processo abordado por meio da interligação intraurbana, entre o Complexo Taíçoca e Aracaju, ajuda a entender o problema do trânsito e da mobilidade, apontado pelos moradores dos empreendimentos do PMCMV na RMA. Isso se dá porque a questão principal é a própria estrutura das vias de acesso a essas localidades, identificadas como territórios de segregação socioespacial, bem como porque, esse problema vem sendo tratado ao longo do tempo, negando o direito a integração regional do espaço.

Nesse caso, torna-se claro que a ação do Estado, nessa produção, não está comprometida com as necessidades da população em sua constante relação de submissão às necessidades de produção do capital, que, ao transformar o espaço em mercadoria, desloca para áreas distantes da região uma massa de pessoas, sem se preocupar com as estruturas existentes para a sua reprodução e bem-estar social.

Este entendimento pode ser confirmado dentro dessa problemática, quando analisamos também as dificuldades enfrentadas por décadas pelos moradores do chamado Grande Rosa Elze (PDDU- São Cristóvão). Localizada no município de São Cristóvão, essa localidade composta por pelos Conjuntos Eduardo Gomes, Lafayette Coutinho e Luiz Alves, construídos pela COHAB/SE e pelos loteamentos Tijuquinha, Jardim Rosa Maria e Jardim Rosa Elze, Loteamento Madre Paulina, Loteamento Jardim Universitário I e I, Conj. Maria do Carmo III, Loteamento Rosa do Oeste e o Conjunto Vilas de São Cristóvão sempre enfrentaram dificuldades de deslocamentos e integração com a capital e região.

Essas dificuldades eram marcadas pela falta de infraestrutura da Rodovia SE 065 (Rodovia João Bebe Água), que interliga a sede municipal de São Cristóvão a cidade de Aracaju, passando por estas localidades e servindo de via de acesso e interligação dos moradores com a cidade de Aracaju. O aumento da demanda de trânsito e de pessoas na localidade e as dificuldades de locomoção existiram, desde a inauguração do Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes (1984) e continuaram a crescer à medida que outros loteamentos foram sendo abertos e ocupados, desencadeando vários problemas de locomoção e trânsito.

Em 2009, deu-se início, por parte do Governo do Estado, as obras de duplicação parcial dessa rodovia, cuja duplicação ocorrida apenas no trecho entre a Universidade Federal de Sergipe e o Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes. Concluída a duplicação, em 2011, essa obra foi um determinante para a expansão urbana imobiliária para essa localidade, pois possibilitou maior fluxo e rapidez entre a localidade e a capital, provocando, entre outras coisas, a expansão urbana na porção sul da Grande Rosa Elze, em direção ao Povoado Cabrita (Figura 65).



Figura 65: Obras e duplicação da Rodovia João Bebe Água em São Cristóvão na RMA
Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

A estruturação dessa via central de acesso, entretanto, não traduz a efetividade vivida pelos moradores da grande Rosa Elze, especificamente aqueles que ocupam as áreas dos loteamentos Jardim Rosa Maria, Jardim Rosa Elze e Tijuquinha, pois as vias internas dessas localidades até hoje apresentam falta de calçamento, esgotamento e coleta regular de lixo.

Essa situação torna-se evidente à medida que consideramos a existência, nessa localidade, do território de segregação socioespacial da Cabrita (Figura 66), onde as condições estruturais são ainda mais graves, com a ausência quase que total de serviços

públicos, produzindo uma paisagem retratada pela pobreza da população e expressando o sentido da falta de justiça espacial.



Figura 66: Vista do Loteamento Jardim Universitário, situado na zona de expansão urbana da Cabrita em São Cristóvão na RMA.
Fonte: Mário Jorge, 2017.

Os condomínios do PMCMV, construídos no território de segregação, socioespacial da Zona de expansão da Cabrita, contrapõem-se, de forma contraditória, a essa tangível separação, no espaço das condições de vida da população. Isso ocorre porque o capital financeiro e seus agentes aproveitam-se, ao máximo, das localizações estruturais das cidades, promovendo um acesso a esses empreendimentos ligados, especialmente, à proximidade com via central, representada, nesse caso, pela Rodovia João Bebe Água, que funciona como uma via coletora, abrindo-se acessos aos condomínios que vêm sendo construídos.

Essa estratégia facilita a interligação dos condomínios, já que as vias de acesso, estruturadas pelas construtoras, acabam sendo complementares umas às outras, enquanto que as ruas, no entorno desses empreendimentos, continuam sem acesso a estruturas de calçamento e saneamento básico. Esse processo evidencia a separação do espaço, reafirmando uma nova segregação socioespacial, que ocorre em todos os territórios, onde esses empreendimentos foram construídos. (Figura 67)



Figura 67: Grande Rosa Elze, na RMA. À direita condomínios do PMCMV no território da Cabrita, à esquerda condomínios da PMCMV construídos no Loteamento Jardim Rosa Maria, no centro a Rodovia João Bebe Água (SE 065).

Fonte: Mário Jorge, 2017.

- Aqui nesse condomínio é bom do portão para dentro porque ao redor daqui é muita coisa ruim, eu não vou mentir, se não tomamos cuidado somos roubados mesmo, eles sabem que moramos nos condomínios, o jeito é ter cuidado ao entrar e ao sair. (Morador do PMCMV de Nossa Senhora do Socorro na RMA)

Essa é uma separação que se legitima por limites físicos e estruturais (figura 68), os muros, as cercas, a vigilância e até os acessos são marcas de uma separação de classe, uma separação que determina as formas diferenciadas de vida e de seu cotidiano, que, no caso dos moradores dos condomínios do PMCMV, sedimenta-se pela negação de tudo que está ao seu redor, cabendo aos de fora a culpa pelos problemas encontrados e o estranhamento ao que é diferente.

A segregação resultante dos muros precisa ser entendida como um processo econômico, social, político e cultural. Os condomínios fechados do PMCMV estão centrados na exposição de como os agentes financeiros imobiliários vendem esse produto, acrescido da mercadoria segurança. Segundo Rodrigues, A. (2013), para os incorporadores imobiliários esses produtos são vendidos na assertiva de que os

moradores ficarão seguros e, claro, incorporam no preço deles a mercadoria segurança, como se esta fosse inerente aos condomínios(Figura 68).



Figura 68: Condomínios de apartamentos do PMCMV no bairro Santa Maria em Aracaju, os muros como limites físicos de separação com o que é de fora.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2017.

A análise proposta anteriormente está interligada à violência, terceiro problema apontado pelos moradores do PMCMV, localizados nos territórios de segregação socioespacial da RMA.

Nesse caso, constatamos que a violência apontada por esses moradores diz respeito à própria diferenciação, criada na paisagem, com a produção de moradias, estruturalmente diferenciadas e o acirramento dessas diferenças em decorrência ao modo de vida e à situação de classe. Sendo assim, como aponta Sampaio (2015), a violência é desdobrada no e pelo processo de urbanização capitalista, também fundamento da produção das relações de troca, cabendo discutir a aderência entre a violência e a criminalidade, considerando os seguintes pressupostos.

Se o processo de urbanização capitalista permitiu melhoras concretas na vida individual e social, no entanto, acreditamos que sua admissão enquanto progresso esconde que ela só pode se realizar dialeticamente, a partir de e colocando contradições profundas. Nesse sentido, desvendar o que se coloca contraditoriamente ao progresso, assim como desvendar o que se coloca contraditoriamente a um processo que aparece pacífico, mas que, em essência, também é violento, é um passo importante na conquista da desmistificação da consciência que enxerga na

reprodução dessa sociedade o caminho em direção a uma felicidade abstrata e codificada, quando na realidade continua colocando, mesmo que disfarçadamente, a barbárie como seu fundamento (SAMPAIO, 2015, p.79).

Essa análise é fundamental para a compreensão desse problema, uma vez que a expansão urbana da RMA, ocorrida nas últimas décadas, deu-se exatamente exacerbando-se o caráter violento das políticas de Estado, que nega a construção da ideia da moradia como direito social e impondo o valor de troca como uma nova mercadoria para o capital. Esse processo se dá pela violência imposta na localização dessas moradias, pelo deslocamento da população para áreas sem estruturas de saneamento, transporte, segurança e trabalho, segregando a camada mais pobre e apartando-a das cidades.

Por outro lado, essa população composta, majoritariamente, por pessoas de classe econômica muito baixa, constrói estratégias de resistências, embora a ação do Estado e a carência dos direitos sociais acarrete a produção da criminalidade, como alternativa e forma de legitimação, reprodução e controle social.

Esse é o caso das formas estruturadas da criminalidade, que acontecem nas comunidades inseridas nos territórios de segregação socioespacial na RMA. Uma problemática construída, partindo de elevadas taxas de roubos, assaltos, assassinatos e delitos que ocorrem com frequência nessas localidades.

- Olha professor, todo mundo sabe que aqui é muito violento, e é mesmo a gente não precisa mentir, Nossa Senhora do Socorro tá muito violenta, nem a polícia tá dando jeito, é morte em cima de morte, é roubo de celular, é assalto na porta do povo, e aqui então, onde eles se escondem, cada um tem que se cuidar, é viver trancado o tempo todo, entregar prá Deus, porque a polícia não *resolve nada, nada*.(Morador do Complexo Taiçoca em Nossa Senhora do Socorro)

Todo esse processo é complexo e contraditório, acirrado pelas disputas e pelas formas de estranhamentos entre os moradores de ambos os territórios: aqueles que vivem e se reproduzem nos territórios de segregação socioespaciais e os novos moradores que chegaram com os produtos imobiliários construídos, representados especialmente pelos condomínios de apartamentos fechados.

Essas desigualdades, diferenças, não equivalente, foram, como aponta Lefebvre (1999), forçadamente, equalizadas pelo poder. Para Lefebvre (1999), somente a

violência permite a separação entre o valor de troca e o valor de uso e a preponderância do valor de troca. É essa violência que promove a aniquilamento do desigual, do diferente do conteúdo, constituindo-se o fundamento do poder em geral é em particular do poder político.

A produção diferenciada e tangível pode ser vista na Figura 69. Dois pontos de vista diferentes, no estranhamento territorial, considerando a paisagem. Na parte superior, a visão dos moradores do Condomínio Caminhos dos Ventos, sobre o bairro 17 de março, e, na parte inferior, a visão dos moradores do bairro 17 de março sobre o Condomínio Caminhos dos Ventos.



Figura 69: Na parte superior o bairro 17 de Março, na parte inferior o Condomínios Caminhos dos Ventos, construído pelo PMCMV na faixa 3 no Loteamento Aruanda no limite territorial com o bairro 17 de Março.

Fonte: Mário Jorge Silva, 2016.

Para os moradores entrevistados dos condomínios do PMCMV, inseridos nos territórios de segregação socioespacial da RMA, os rebatimentos da violência são constatados pela da existência da criminalidade, condicionada a uma construção social na qual a separação física e social, já apontada nesse estudo, não é garantia suficiente para o controle dessa criminalidade, uma vez que é preciso, cada vez mais, tomar o espaço e os seus arredores como uma condição para o seu consumo.

- Aqui na Aruanda podia ter muito mais condomínios se não fosse tão perto do Santa Maria. Essa vizinhança é complicada é muita gente barra pesada, se não fosse isso aqui seria melhor ainda. (Moradora do PMCMV do Loteamento Aruanda em Aracaju)

- Ali na frente tem um canal, eu nunca passei daquela esquina, é muito violento, quando meu marido sai com o cachorro eu morro de medo. Ele anda até ali na frente, eu não vou, basta a gente chegar na esquina e o povo olha esquisito parece que vai atacar a gente. (Moradora do PMCMV do Bairro Santa Maria em Aracaju)

Para os agentes financeiros imobiliários, essa condição de consumo é, então, equacionada nesses territórios de segregação socioespacial, por causa da valorização do espaço e do seu valor de troca em detrimento do valor de uso.

Para tanto, torna-se necessária a transformação do seu valor de uso por intermédio do processo de especulação, submetendo a população à lógica de mercado com a compra da propriedade da terra e dos imóveis, por um preço mais alto, principalmente, pela necessidade de espaços para a expansão imobiliária, destinados a uma classe mais alta.

Esse é um processo evidente em toda RMA, com destaque para duas áreas específicas, por apresentarem características de produção, ainda diferenciadas: 1- Loteamentos da Expansão Leste e os Loteamentos da Expansão Oeste, 2- Zona de expansão urbana do Povoado Cabrita e a Zona de Expansão de Aracaju.

Na primeira área, essa especulação, valorização e construção de imóveis ocorrem com a compra de lotes de terras existentes entre os antigos conjuntos da COHAB e os Loteamentos habitacionais, que se formaram no seu entorno. É um processo marcado pela (re)valorização do espaço, devido à inserção de novos atributos imobiliários.

É importante lembrar, entretanto, que o processo que ocorre nesses dois territórios de segregação socioespacial tem como fator condicionante as situações produzidas ao longo do tempo e seu significado na própria produção da RMA.

Os Loteamentos da Expansão Leste e Oeste são resultados da implantação de 36.498 lotes entre regulares e irregulares (PDDU, Nossa Senhora do Socorro, 2009) abertos entre 1969 a 2004 no município, configurando um novo arranjo urbano para a sede municipal, fragmentado, segregado e dependente da capital, concentrando uma boa parte da população pobre de Sergipe.

Essa fragilidade econômica e social dos moradores desses loteamentos facilitou a atuação do capital financeiro e seus empreendedores imobiliários. Isso se deve à valorização do espaço, especialmente, do Complexo Taíçoca, onde se localizam os Loteamentos da Expansão Leste. Essa valorização ocorre, principalmente, em virtude da expansão do parque industrial, da provisão de equipamentos em áreas urbanas, associada ao crescimento do comércio e de serviços que contribuiu, decisivamente, para a consolidação dessa área como um polo de consumo, pobreza, miséria e segregação socioespacial, apresentando diferentes características urbanas em relação às décadas anteriores, mas com as mesmas desigualdades.

Contraditoriamente, são esses investimentos estatais que garantem a reprodução prolongada do capital, particularmente na esfera do consumo e na transformação da moradia em mercadoria. Dessa forma, os níveis mínimos de sobrevivência para a população são garantidos precariamente, sem enfrentar os problemas estruturais que continuam marcantes nesses territórios, resultados das desigualdades socioeconômicas de acesso à moradia e à própria vida e que se acumulam e se aprofundam com o passar do tempo.

O resultado dessa situação é a expansão do comércio e do setor de serviços hierarquizado e empobrecido (Figura 70) e o estabelecimento de um processo de valorização do espaço urbano segregado, socioespacialmente, e comandado pelo capital imobiliário e pelo Estado.



Figura 70: Avenida Principal do Conjunto João Alves, eixo principal de comércio do Complexo Taíçoca em Nossa Senhora do Socorro- RMA
Fonte: Mário Jorge Silva, 2015.

Assim, a tomada desse espaço e a sua adequação às novas dinâmicas do capital, resultam na periferização pungente da população pobre, evidenciando uma cruel desigualdade, contraditória e combinada, marcada pelo estabelecimento da (re)produção da segregação socioespacial com a exacerbação das condições precárias de habitação; a densificação de áreas consolidadas na periferia dos pontos urbanos dos conjuntos residenciais, construídos pela COHAB/SE e as novas formas de viver e morar dos moradores dos Condomínios do PMCMV(Figura 71).



Figura 71: Loteamento Jardim Mariana localizado no Complexo Taiçoca, nas proximidades do Conjunto Marcos Freire II.
Fonte: Mário Jorge Silva, 2016.

Já na segunda área, composta pela Zona de expansão urbana de Aracaju (PDDU) e pela Zona de expansão urbana do Povoado Cabrita, em São Cristóvão (PDDU), esse processo de expansão urbana imobiliária é produzido com a transformação de espaços, ainda com fortes características rurais em espaços urbanizados, resultantes principalmente, da expansão urbana de Aracaju, que avança com o crescimento do Loteamento Aruanda, na Zona de Expansão e com o Bairro Jabutiana (Aracaju), que se expande sobre a Cabrita.

As principais consequências, nesse caso, é a pressão exercida por construtoras pela propriedade da terra, nessas localidades, e a adequação da área, em zonas de urbanização. Isso vem provocando a venda das casas pelos moradores locais, ou ainda uma transformação da função social da terra e da moradia, como o processo que ocorre no Povoado Cabrita (São Cristóvão), onde as pequenas propriedades estão sendo

compradas pela classe média alta de Aracaju e transformadas em Chácaras⁴³, usadas como segunda residência ou em finais de semanas. (Figura 72)

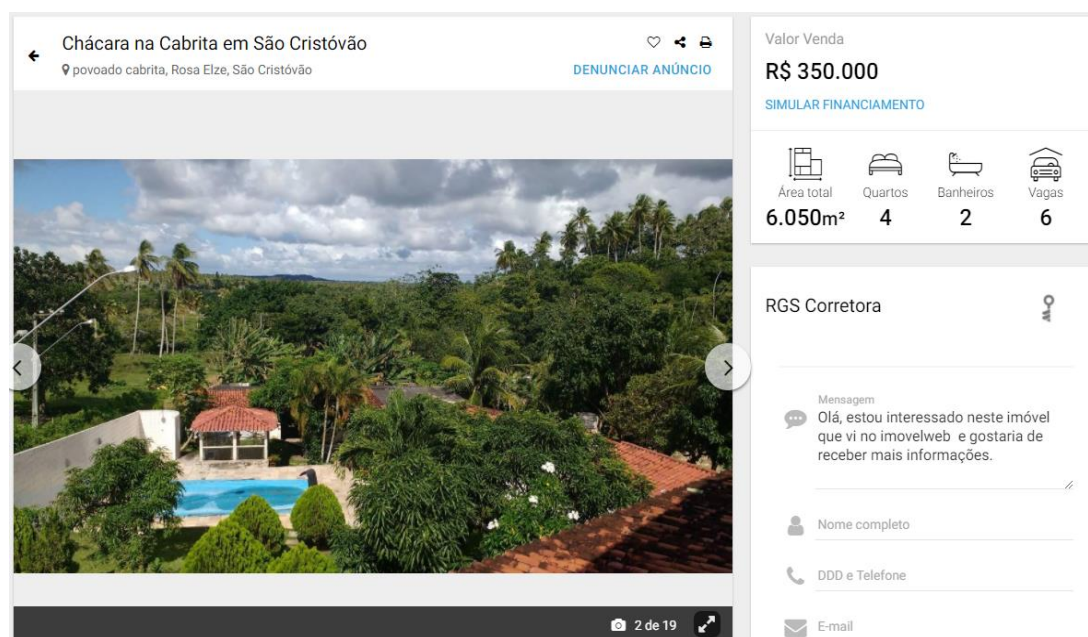


Figura 72: Propaganda de venda de imóvel localizado no Povoado Cabrita, a expansão imobiliária no espaço rural da RMA.

Fonte: Site: <http://se.olx.com.br/imoveis>

Segundo Corrêa (1989), essa ocorrência se dá porque os proprietários fundiários buscam extrair a maior renda possível das suas terras. Por conta disso, voltam interesses para os usos comercial e residencial de status médio e elevado, pois são esses os usos que lhes conferem maiores rendimentos. Esses agentes sociais também estão interessados na expansão do perímetro urbano, por meio da transformação da terra rural em terra urbana, uma vez que, no mercado fundiário, a terra urbana é mais valorizada que a rural.

A troca de atributos da terra – uso rural imediato em hectares, para urbano, medida em metros quadrados, provoca uma elevada valorização da terra, seja por meio de loteamentos regular, seja por ocupações. Essa dinâmica tem promovido uma transformação na vida e na paisagem do local, porque a elevação do preço da terra nessas localidades acaba fazendo com que os proprietários de casas mais próximas às terras ainda desocupadas, mas já pertencentes as grandes construtoras, acabem por serem obrigados a vendê-las, mudando-se para outras localidades da região.

⁴³Pequena propriedade campestre, frequentemente destinada ao lazer; casa de campo.

- Muita gente tá vendendo as casas aqui, os prédios vão passar por cima da gente, é melhor vender e se mudar pra outro lugar, pelo menos compra uma casa melhor, mesmo que mais distante. (Morador do Povoado Cabrita em São Cristóvão)

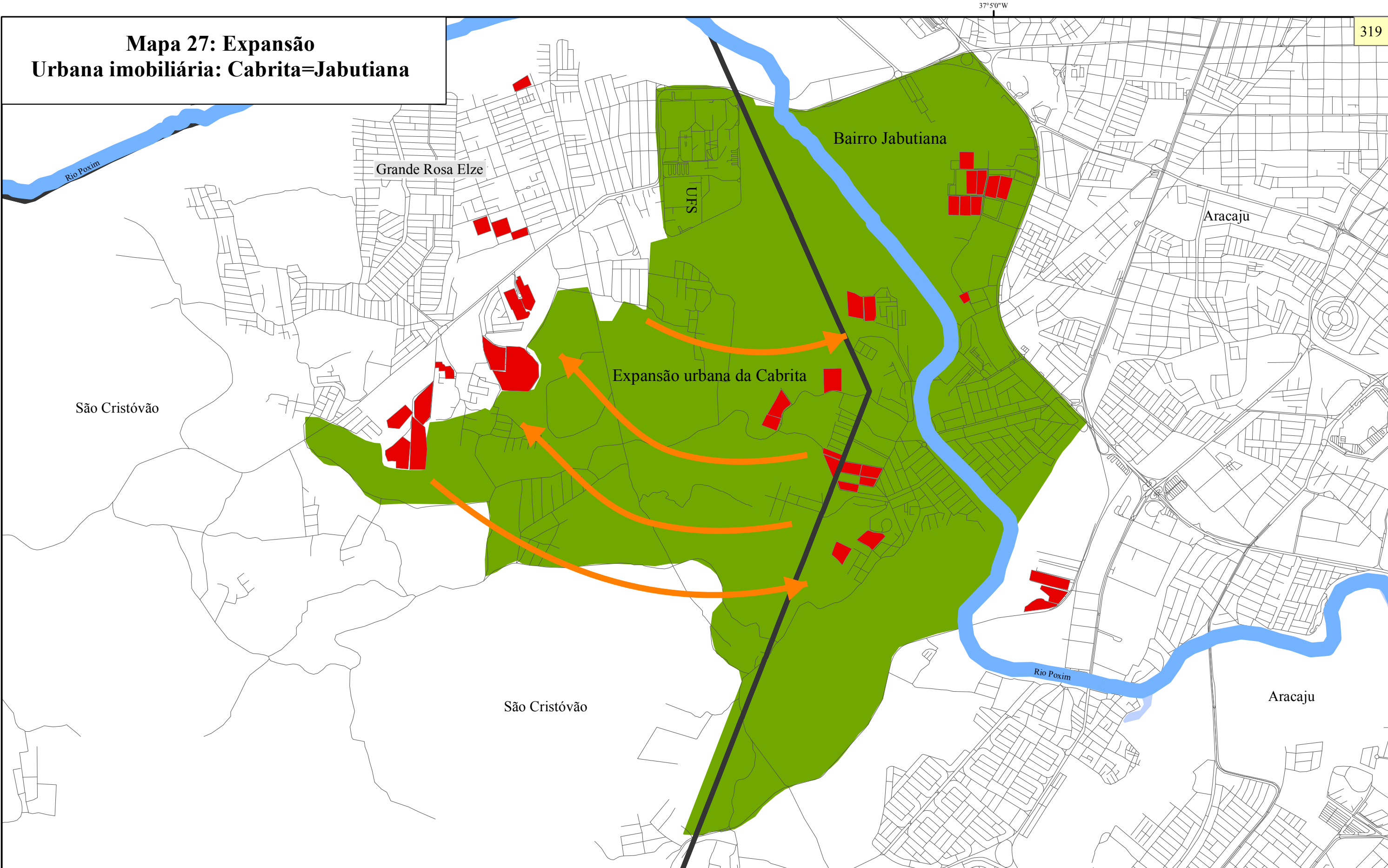
- Eu na verdade comprei essa chácara aqui para investir. Venho com a minha família no final de semana, mas nem todos. Com o crescimento do Santa Lúcia isso aqui vai ser prédio daqui a alguns anos. (Proprietário de Chácara no Povoado Cabrita)

A Zona de Expansão Urbana do Povoado Cabrita é marcada, na atualidade, por um rápido processo de transformação socioespacial, caracterizado pela expansão dos condomínios de apartamentos que avançam em direção a essa área, e é resultado da crescente valorização imobiliária do Rosa Elze (São Cristóvão), mas, especialmente, da expansão urbana imobiliária do Bairro Jabutiana (Aracaju). Isso acontece porque, como analisa Santos, N. (2016):

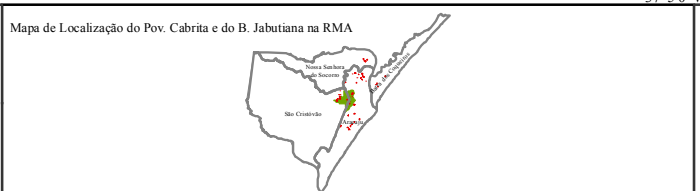
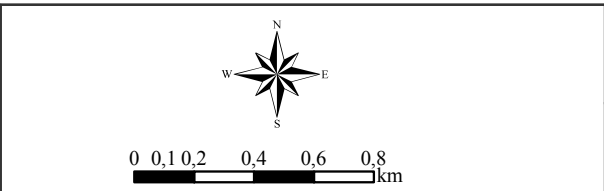
Deve-se acrescentar o fato das principais construtoras-incorporadoras da cidade possuírem estoque de terras no Bairro Jabutiana constituindo outro fator motivacional da mudança de foco do mercado para a zona oeste. Portanto, a soma dos fatores fez com que o bairro passasse a ser uma das áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário em Aracaju. Além disso, o Estado através do PMCMV teve papel importante no processo de transformação do Bairro Jabutiana na nova frente de expansão do mercado imobiliário na cidade, uma vez que o financiamento à produção habitacional possibilitou a construção de diversos condomínios no bairro. (SANTOS, N., 2016, p.99)

Todos esses fatores impulsionam um forte processo de valorização espacial na Zona de Urbanização da Cabrita, condicionado pela atuação de agentes imobiliários, sobretudo o Estado com a política de habitação do PMCMV e as construtoras e incorporadoras imobiliárias que avançam sobre uma área ainda com fortes características rurais com produtos imobiliários, cercando, controlando e expulsando a população local do espaço e desencadeando uma profunda fragmentação, hierarquização e segregação socioespacial (Mapa 27).

**Mapa 27: Expansão
Urbana imobiliária: Cabrita=Jabutiana**



- Expansão urbana imobiliária da Cabrita e do Bairro Jabutiana
- Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV, 2009-2014
- Malha viária da RMA
- Rio Poxim



Fonte: IBGE, 2010; Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

No caso da Zona de Expansão Urbana de Aracaju, também marcada com fortes traços rurais tradicionais, a abertura dos eixos viários, a construção do calçadão da Praia de Aruanda e do Terminal Hidroviário de Travessia Aracaju - Caueira e a expansão do Loteamento Aruanda, em 2016, foram alternativas encontradas pela prefeitura de Aracaju para equacionar as demandas dos agentes financeiros imobiliários, que já executava projetos de expansão imobiliária na localidade, oferecendo, ao capital, condições para transformar uma zona de adensamento restrito (PDDU) em um espaço de expansão urbana em pleno desenvolvimento.

Segundo Nogueira (2004):

Até 1980, o crescimento em direção à ZEU ainda se dava de forma inócua. A partir dos anos 2000, impulsionada pelas políticas públicas e pela atuação do mercado imobiliário na área, é visível a expansão dispersa da cidade para a então, periferia sul acompanhada pelo crescente aumento da população (IBGE, 1980-2010). Nesses últimos 30 anos, a Zona de Expansão que teve um acréscimo de 22.702 habitantes, acarretando novas demandas de habitação, que deve ser acompanhado pela gestão pública no tocante à suporte de infraestrutura e serviços públicos. (NOGUEIRA, 2004, p.180)

Com isso, os investimentos públicos, a legalização do Loteamento Aruanda e a construção de conjuntos habitacionais do PAR alavancaram a valorização de terrenos de propriedade dos incorporadores e, dessa forma, consolidou-se “a tendência de transformação das antigas residências de fim de semana em residências permanentes” (COSTA, 2007, p. 160), impulsionada pela política de habitação do PAR e do PMCMV.

A Zona de Expansão Urbana de Aracaju concentra um total de 12.606 lotes, com 5.380 moradias, o que corresponde a 42,67% do total dos lotes no bairro (CADIM/SEFAZ, 2014). Porém, boa parte é apenas segunda residência, principalmente, aquelas concentradas ao sul. Os 6.854 terrenos desocupados correspondem a 55,59% do total dos lotes desocupados existentes em todo município de Aracaju.

Ao se expandir sobre um espaço, ainda com características rurais, a RMA (como expressão do urbano), tende a absorver novas formas de apropriação, criando novos usos e funções. Porém, isso não significa que o rural deixe de existir, uma vez que esse processo envolve contradições próprias da expansão do capital que se mostra de forma desigual e combinada. Assim, ao mesmo tempo em que o capital toma conta do espaço

rural, implementando novas relações de produção capitalistas, promove também a manutenção de relações não-capitalistas.

Diante disso, no espaço periurbano da RMA, existem conflitos na relação capital x trabalho que se acentuam por meio da manutenção de atividades, ainda tradicionais, como pesca, coleta, agricultura e pecuária. Essas atividades são desenvolvidas por pessoas segregadas do emprego formal e exploradas por um trabalho precarizado, especialmente, nos territórios de segregação socioespacial, identificados nesse estudo.

França, S. (2011) aponta essa realidade, tomando como recorte a própria Zona de Expansão Urbana, ao afirmar que:

Uma das peculiaridades quanto à ocupação é a diversidade de níveis de renda e de tipologias habitacionais, distribuídos em pontos dispersos. Adentrando-se nos Povoados Areia Branca, Robalo, São José e Gameleira, encontram-se residências com características rurais e precária condição de acessibilidade e infraestrutura. As ruas internas, além de não apresentar um traçado regular, em sua maioria, não são pavimentadas, dificultando a mobilidade dos moradores. (FRANÇA, S., 2011, p.132)

Diferentes condições socioespaciais caracterizam de forma heterogênea, na Zona de expansão urbana de Aracaju, marcadas pela existência de Loteamentos Residenciais, Condomínios Horizontais e Condomínios Verticais que constroem uma diversidade habitacional e social. Além disso, a implantação de políticas de habitação do Estado como o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, o PMCMV e o Projeto Bairro 17 de Março, contribuem, de maneira significativa, para a transformação no modo de vida da população local. (Figura 73)



Figura 73: Comunidade do Mosqueiro em Aracaju com fortes características rurais.
Fonte: Mário Jorge Silva, 2016.

Mesmo com todo esse processo em curso, a Zona de Expansão de Aracaju continua a ser um espaço de profundos problemas socioambientais, pois é marcada pela ausência de uma rede de saneamento e drenagem que possa responder às necessidades dos moradores, tanto os antigos quanto os novos, que sofrem com inundações e com a falta de acesso a serviços públicos.

Isso ocorre porque a Zona de Expansão de Aracaju (Figura 74) se constitui uma área plana e baixa, com terrenos arenosos e presença de cordões litorâneos, entremeados de lagoas. Há certa dificuldade de escoamento das águas pluviais, formando novas lagoas. De maneira fortemente exacerbada, isso ocorre na ZEUA devido à baixa saturação do solo, criando áreas pantanosas e depressões encharcadas, entre os cordões arenosos, que se misturam aos dejetos sanitários e invadem ruas e casas (FRANÇA, S. 2011).



Figura 74: Vista da Zona de Expansão de Aracaju, espaço fragmentado e de forte segregação socioespacial na RMA.

Fonte: Prefeitura Municipal de Aracaju, 2015.

Para os moradores dos condomínios do PMCMV, construídos nesse território, especialmente, aqueles construídos no Loteamento Aruanda, essas dificuldades são superadas à medida que os interesses coletivos são postos na lógica do isolamento estrutural, marcados pela infraestrutura no interior dos empreendimentos e pelo acesso aos meios de locomoção, já que a maioria dos moradores desses empreendimentos, possui carro próprio como a principal forma de deslocamento para o acesso aos serviços e estruturas urbanas inexistentes na localidade.

Nesses dois casos, portanto, a condição de consumo do espaço é produzida pelo capital imobiliário e pela interface com o Estado, visando à fragmentação, hierarquização e (re)produção da segregação com a separação no e do espaço, como condicionante para a sua valorização e (re)valorização. Para isso, é necessária a remoção e a aniquilação de antigos moradores para outros espaços da cidade ou região, considerando o Estado o agente regulador usado para esse fim.

Para os moradores dos empreendimentos construídos pelo PMCMV, na sua maioria, de classe social diferenciada em relação aos moradores do seu entorno, transformar o espaço em um espaço homogêneo é a melhor forma de se combater as desigualdades socioespaciais e, por consequência, a própria criminalidade estabelecida por essas diferenças.

Cabe, entretanto, analisar que essas diferenças entre esses moradores ocorrem, em primeiro plano, partindo da própria condição de classe, separação imposta pelo capital e Estado, que determinam formas diferenciadas de acesso às cidades, condições desiguais de acesso a diferentes serviços públicos, nos espaços de segregação socioespacial na RMA.

Essas desigualdades são, portanto, expressões de um processo no qual as cidades, particularmente a classe pobre, vão se reproduzindo, socioespacialmente, pela ocupação de áreas sem estruturas habitacionais, com ausência ou deficiência de serviços públicos de saúde, educação, saneamento, segurança e lazer. Problemas que, na existência atual, na RMA apresentam-se de forma estruturante no cotidiano de vida de grande parte da população, que vive nos territórios de segregação socioespacial e que, ao longo do tempo, luta por melhores condições de habitabilidade e de melhorias econômicas e sociais.

4.2- A produção da carência: o acesso a serviços públicos nos espaços segregados da RMA

Nos territórios de segregação socioespacial da RMA, o acesso a serviços públicos, como condicionantes para a realização de melhorias na condição de habitação e superação das carências econômicas e sociais, pode ser analisado, considerando que as demandas diferenciadas que atingem os moradores dessas localidades são desiguais, se comparadas aos problemas apontados pelos moradores dos empreendimentos habitacionais, construídos pelo PMCMV nessas localidades.

Isso ocorre porque, o processo de produção desses territórios na RMA deu-se exatamente vinculado a uma totalidade regional, marcada pela expansão urbana de Aracaju que, segundo França (1999), a partir da década de 1980, processa-se com a ocupação das áreas limítrofes do município, iniciando-se um processo de metropolização, associado à periferização.

Depois da construção dos conjuntos habitacionais feitos pela COHAB/SE, na periferia da região metropolitana, deu-se também a produção de um processo de parcelamento do solo, representado pela disseminação de loteamentos, em sua grande maioria, construídos em condições precárias, sem infraestrutura básica, porque, segundo França (1999):

O parcelamento passa a ser um procedimento político: os prefeitos querem ganhar votos dos incorporadores, mas esquecem que vão prejudicar uma comunidade que vai residir em áreas de precárias condições urbanas. Por outro lado, os incorporadores querem lucrar o máximo possível de um determinado solo, mas não querem oferecer as condições legais aos compradores dos lotes. (FRANÇA, 1999, p. 99)

Por outro lado, a construção desses conjuntos habitacionais serviu para a expansão do lucro do capital imobiliário. No caso específico da RMA, as empresas imobiliárias e as construtoras, antes, praticamente, inexistentes, surgem com toda a força na região, vinculadas ao Estado, agenciam o parcelamento do solo, especulam a terra, promovem o lucro e tornam-se responsáveis pela construção de conjuntos habitacionais.

A ação autoritária do Governo do Estado, que construiu uma enorme quantidade de unidades habitacionais nos municípios limítrofes de Aracaju, sem nenhuma discussão da viabilidade administrativa desses empreendimentos pelas prefeituras locais, ocasionou um descompasso entre o crescimento populacional e urbano desses municípios e a capacidade de oferta de serviços públicos nessas localidades.

Segundo França (1999), o empurrão da pobreza, imposto pelo Governo do Estado, por meio da construção desses conjuntos habitacionais, criou problemas bilaterais: para os municípios de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, que receberam esses conjuntos, a ampliação da malha em núcleos isolados gerou dificuldades de administração, difíceis de serem sanadas. Para Aracaju, sobrou uma intensa pressão sobre as atividades econômicas e sobre os serviços, aumentando os problemas de sociais.

A política habitacional desse período, ocasionou também um forte processo de migração para a região da grande Aracaju, especialmente para os municípios de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro. França (1999) explica que essa migração foi muito incentivada pelo desejo de conseguir uma casa e fortalecida pela forma como a COHAB/SE distribuía suas casas, por intermédio de procedimentos políticos poucos democráticos.

Do outro lado, na estruturação do espaço, pelo capital, o Estado inicia, a partir de 1988, a implantação de projetos urbanísticos residenciais, intencionado construir, na área correspondente ao Povoado Santa Maria, unidades habitacionais para a população de baixa renda (1 a 4 salários mínimos).

Inicialmente, foram construídas 1800 casas, em regime de mutirão, pela FUNDESE (Fundação de Desenvolvimento de Sergipe). Naquele momento era um projeto que pretendia oferecer uma estrutura que associava a moradia a condições de trabalho. Para isso, projetou-se a construção de equipamentos nessa localidade, voltados à geração de trabalho: Serralharia, oficinas, olarias, pequenas fábricas de confecções, além de serviços públicos como escolas, posto de saúde, entre outros.

A distância entre as ideias projetadas e o resultado construído foi profundamente discrepante. O objetivo de ocupar a população deslocada para localidade com a construção das moradias, não se encontrou com a existência de abertura de posto de trabalhos, proposto no projeto, nem tão pouco a existência das estruturas de serviços públicos prometidas no projeto urbanístico.

Essa discrepância teve como resultado a formação de espaço extremamente precário e com uma população de baixíssima renda, um verdadeiro depósito de pobres, que passou, então, a exercer uma pressão social sobre Aracaju, determinada, principalmente, pelas péssimas condições de infraestrutura e pelos altos índices de criminalidade.

França (1999) contextualiza essa problemática, apontando ainda que muitas famílias, nessa época, migraram do interior para participar do mutirão da Terra Dura (Bairro Santa Maria) e mesmo não sendo contempladas com as casas, permaneceram em Aracaju, ocupando áreas limítrofes dos conjuntos habitacionais ou mesmo terrenos da cidade, na expectativa de serem contempladas com aquisição de casas em outros conjuntos implantados pelo governo. A autora destaca ainda que, embora fosse proibida a venda das casas, entregues às famílias pelo projeto Terra Dura, muitas delas, sem outra alternativa, acabaram vendendo essas unidades habitacionais, pois estavam submetidas ao desemprego e à pobreza.

A situação expressa na origem do Bairro Santa Maria, um dos territórios de segregação socioespacial da RMA, ajuda-nos a entender a dinâmica de produção desses territórios, uma vez que os problemas apontados, nesse contexto de formação, acumularam-se ao longo do tempo, ocasionando a constituição de uma produção socioespacial ainda hoje marcada pela carência de acesso a serviços públicos, que, embora tenham sido implantados na localidade, não suprem as demandas existentes, uma vez que o crescimento populacional dessa localidade continua ascendente, em virtude, principalmente, da política habitacional que continuou a construir habitações, nesse território, agravando os problemas sociais.

- Quando me mudei para a Terra Dura (Santa Maria) os políticos prometiam tudo, tudo. Lutamos mais de 15 anos pra ter uma escola, a que tem só veio porque o Ministério Público obrigou o estado e a prefeitura a construir. Tudo aqui é uma luta, uma luta de verdade. (Moradora do Santa Maria)

A produção da carência e o acesso a serviços públicos nos territórios de segregação socioespacial da RMA, são uma construção vinculada à ação do capital e do Estado, engendrada por uma forte exposição do caráter reprodutivo da posse da terra urbana e pelas formas que o setor imobiliário vende esse produto. Esse processo desencadeia a separação socioespacial do espaço metropolitano construído ao longo do tempo, denotando, na separação das condições de habitabilidade e de classe social, o que acaba por determinar, onde e como os serviços são ofertados e a quem devem servir os bens públicos.

A população que habita esses territórios, construídos na relação contraditória do capital e do Estado, e já exposta ao longo da pesquisa, demonstra essa realidade. As formas de (re) produção da segregação socioespacial, apontadas a partir da construção de condomínios fechados do PMCMV, reforçam a perspectiva de separação existente entre a os moradores dessas comunidades e os moradores dos condomínios, marcados por novas formas de hierarquizar e valorizar o espaço por esses empreendimentos.

Para os moradores desses territórios, entretanto, a carência social e o acesso a serviços públicos são expressivos no cotidiano de vida. Para essa população, viver nesses territórios significa enfrentar diversas dificuldades quanto à possibilidade de se reproduzir socialmente, exercer a possibilidade do direito à cidade e suas funcionalidades, marcadas pela atuação do Estado na resolução de problemas e no direito a bens e a serviços públicos.

Baseado nesse entendimento, e considerando a produção territorial produzida na RMA para os moradores destes territórios entrevistados na pesquisa, os problemas mais significativos de acesso a serviços públicos, no seu cotidiano de vida e que se apresentam nas relações sociais no lugar onde vivem, são: **1- A violência e a falta de segurança na localidade; 2- A deficiência dos sistemas de abastecimento de água e coleta de lixo e saneamento básico; 3- A carência de qualidade do serviço público de Saúde.**

A violência, primeiro problema apontado pelos moradores dos territórios de segregação socioespacial, causada pela falta de segurança, precisa ser considerada, partindo-se do entendimento de Misse (2011) de que a violência compreende, principalmente, práticas e conflitos criminalizados e que a ideia de violência está sempre ligada ao outro. Para Misse (2011), a violência urbana pode reunir, na mesma denominação geral, motivações e características muito distintas, desde vandalismo, desordem pública, motins, saques e ações criminosas individuais de diferentes tipos, inclusive não intencionais como as provocadas por negligências.

Nos territórios de segregação socioespacial, a violência exposta nas respostas dos moradores está vinculada, principalmente, à prática de roubos, assaltos, assassinatos e ao domínio de determinados espaço, pelo crime organizado, principalmente, aqueles ligados ao tráfico de drogas.

- Dizer que aqui não tem isso, ia ser mentira minha. Mas é seguinte também, cada uma sabe muito bem o que quer. Gente boa e gente ruim, tem em todo lugar não é só no Santa Maria (Moradora do Santa Maria)

- Não pode bobear mesmo não, bobeou eles levam o celular mesmo, eu mesmo já fui assaltada duas vezes indo para o ponto de ônibus. O jeito agora é ter dois celulares, um para ser seu e outro para os vagabundos. (Morador do Porto Dantas)

- Eu não gosto de falar dessas coisas. Mas a maioria desses assassinatos tão ligados a drogas meu fio. É verdade aqui está demais, é muito medo que a gente tem, eles tomam conta de tudo, ameaçam, tocam terror mesmo. (Morador do Loteamento Piabeta)

Esse processo desencadeia, por consequência, o medo e a insegurança, o que determina uma materialidade aparente em que o Estado é deficiente no combate a esses problemas, uma vez que o aparelho estatal de segurança pública deveria garantir as condições necessárias para que esses fatos não existissem.

Entretanto, é necessário inferir que “a relação entre pobreza, miséria e pauperização com certos tipos de criminalidade é antiga no imaginário social” (MISSE, 2011, p.5), e mesmo com as possibilidades de entender que nem uma nem outra podem ser usadas como referência para uma relação entre o medo e a violência, prevalece, no imaginário, ainda nos dias atuais essa associação.

Por outro lado, a segregação socioespacial foi imposta pelo capital financeiro, por meio dos produtos imobiliários e sua financeirização, separados no espaço com a construção de muros e aparatos de segurança, como já explicitamos anteriormente nessa pesquisa. Esse processo demonstra que, nesse caso, o medo é dos semelhantes, contra os quais se edificam os muros, os portões, as grades de ferro, as câmaras e até os serviços de segurança particular, separando os “bons dos maus”.

Nesse contexto, as localidades inseridas nos territórios de segregação socioespacial possuem, como características, elevados índices de criminalidade que são utilizados como justificativa pelo Estado para estabelecer “medidas de segurança”, regras de convivência e até mesmo definir ações pontuais de combate imediato às ações criminosas, desencadeando, muitas vezes, conflitos armados nas comunidades.

- Aqui nesse lugar falta tudo, falta calçamento, falta emprego, falta água, vivemos no meio da lama, a única coisa que aparece aqui é política de quatro em quatro anos e o carro da polícia, só isso.
(Morador do Loteamento Pai André)

O medo, ocasionado pelos altos índices de criminalidade, presentes nesses territórios, é utilizado por vários grupos para se perpetuarem em esferas do poder, enquanto que para o capital imobiliário, esse medo é transformado em mercadoria, à medida em que, nos condomínios fechados, existentes nesses territórios, essa segurança, para os de dentro, é um pressuposto de atuação do setor privado, que tem como objetivo aumentar os lucros, a renda e os juros, portanto, coloca-se, no mercado, uma mercadoria que teria a virtude de proteger os de dentro do mundo de fora. (Figura 75)



Figura 75: Condomínios do PMCMV no Bairro Olaria, os muros como expressão da segurança, o medo transformado em mercadoria.

Fonte: Mario Jorge, 2016.

Para os moradores de fora, resta, nessa relação contraditória, a convivência com esse processo de violência e criminalidade diante do combate a violência proposto pelo Estado, marcado fundamentalmente por uma banalização do crime e uma ineficiência das estratégias de controle. Tudo isso tem ocasionado um aumento ou permanência de um alto índice de criminalidade nesses territórios. Essa criminalidade, entretanto, não pode ser tomada como explicativa isolada, uma vez que esse processo ocorre em todos os lugares da RMA e não somente nos territórios analisados e, portanto, constitui-se uma expressão da divisão de classe.

A Tabela 21 expressa esse problema, na região metropolitana, apresentando o número de homicídios, em 2015, a taxa de homicídios por 100 mil habitantes e o total destes ocorridos, nos territórios de segregação socioespacial, identificados na região.

Tabela 21: RMA- Número de Homicídios, homicídios por 100 mil habitantes e número de homicídios nos territórios de segregação socioespacial - 2015.

RMA- MUNICÍPIOS	Número de Homicídios	Homicídios por 100 mil habitantes	Número de homicídios nos territórios de segregação socioespacial
Aracaju	371	58,63	107
Barra dos Coqueiros	37	129,01	37
Nossa Senhora do Socorro	159	89,66	92
São Cristóvão	77	88,53	19

Fonte: IBGE/Diretoria de Pesquisas. Coordenação de População e Indicadores Sociais. Gerência de Estudos e Análises da Dinâmica Demográfica e Sim/Dasis/SVS/MS. CEACrim/SSP-SE.

Observa-se pelos números da tabela acima, que o município de Barra dos Coqueiros apresentou, em 2015, a maior taxa de homicídios por grupo de 100 mil habitantes da RMA. Ocorreram 37 homicídios em uma população estimada de 29.809 habitantes. Nossa Senhora do Socorro, com uma taxa de 89,66 homicídios por 100 mil habitantes, é o segundo mais violento da RMA. Foram 159 homicídios ocorridos e uma população de 181.928 habitantes. São Cristóvão apresenta situação semelhante à Nossa Senhora do Socorro, com uma taxa de homicídio de 88,53 mortes por 100 mil habitantes, e uma população de 89.232 habitantes. Aracaju é o município com o maior número de homicídios da RMA. Foram 371 homicídios em 2015, com uma população

de 650.106, o índice de homicídios 58,63 por 100 mil habitantes é o mais baixo da RMA.

A violência e criminalidade, expostas pelo número de homicídios na RMA, ajudam a compreender o medo e falta de segurança, apontados pelos moradores dos territórios de segregação socioespacial, visto que a ocorrência desse tipo de crime tem uma alta concentração nesses territórios.

Em 2015, dos 644 homicídios ocorridos na RMA, 275 (42,7%) ocorreram nesses territórios. Além disso, é preciso considerar também, a concentração de homicídios em bairros próximos a esses territórios. Esse é o exemplo do que ocorre no território do Porto Dantas, nos bairros Olaria, Industrial e Cidade Nova. Todos localizados na Zona Norte de Aracaju e nas proximidades desse território.

Em Nossa Senhora do Socorro, destaca-se, nesse processo de violência, o número elevado de homicídios do Território da Piabeta e dos Loteamentos da Expansão Oeste e Loteamentos da Expansão Leste e o Loteamento Pai André que, juntos, respondem por 50,6% de todos os homicídios registrados no município. Em São Cristóvão, o destaque nesse caso, é o elevado número de homicídios do Loteamento Tijuquinha, que registrou em 2015, 12 homicídios. Em Aracaju, expressão mais violenta, é o número de homicídios ocorridos no Santa Maria, que registrou em 2015, 63 homicídios.

Mesmo diante destes números, cabe refletir não sobre a ideia de que o Estado seja capaz de produzir respostas técnicas e científicas ao problema da violência urbana, por compreender que enquanto o capitalismo se mantiver, unicamente, pelo que alguns chamam de aparelho ideológico do Estado (LEFEBVRE, 1999), as relações de dominação e exploração social se manterão no espaço inteiro. Mesmo que o Estado, representativamente, tente criar a ideia de justiça e igualdade, as relações capitalistas só podem se realizar, ocultando e dissimulando o que realmente produz e, nesse caso, a violência e a criminalidade são um desses elementos produzidos.

Nesse sentido, portanto, a produção de violência justifica a situação de vinculação desse problema, a situação de pobreza e segregação socioespacial vivida nesses territórios. Situação que não vem apresentando nenhum tipo de melhoria, nos últimos anos, nessas localidades, pois, ao contrário do que se pensa, a valorização do espaço, proposta pelo capital, com a construção de enclaves fortificados em forma de condomínios fechados, como os construídos pelo PMCMV, nesses territórios, tem

fragmentado ainda mais esses problemas, separando no espaço as pessoas, também por esta condição.

Como aponta Rodrigues, A. L. (2013,p.132) “a segregação socioespacial tem, na propriedade privada, o elemento chave e, na segurança, o discurso que potencializa a realização da propriedade. Tal característica integra, desde os primórdios, o processo de urbanização capitalista”. O que existe de novo é a alteração da forma e do conteúdo da segregação socioespacial, pois, agora, a segurança é empregada também quando a expansão da verticalização, em espaços produzidos no meio de unidades habitacionais isoladas, em bairros periféricos e com problemas sociais e habitacionais que nunca foram resolvidos.

- Nada mudou aqui depois desses condomínios, nada mudou, nem mesmo a entrada daqui tudo do mesmo jeito, para eles é bom, chegam entram em casa e se protegem de tudo, a gente continua se segurança nas mãos de Deus. (Moradora do Loteamento da Expansão Leste)

- Rapaz morar num condomínio desses é melhor mesmo, pelo menos lá dentro está mais seguro, aqui fora é osso, muita coisa ruim, mas eles também não tão livre não, de vez em quando eu vejo os vagabundos assaltando por aqui esses moradores, principalmente nos pontos de ônibus, eles não respeitam ninguém, ninguém. (Morador do Santa Maria)

- O problema da segurança e da violência no Tijuquinha, assim como em outros lugares é social, não se resolve só com o uso da força policial, é preciso melhorar a vida das pessoas, trazer dignidade e oportunidades para essas pessoas. (Morador do Loteamento Tijuquinha)

Todos esses fatores analisados, no contexto de produção socioespacial, ajudam a desvelar com mais propriedade o problema da violência e da falta de segurança, apontados pelos moradores e estão interligados, de forma muito relevante, com as próprias condições de vida da população que habita essas áreas da RMA. Essas condições são marcadas, como aponta Santos (2009), por um fascismo social, vinculado a um tipo de *Apartheid* social que separa, segrega, isola por meio de uma cartografia urbana dividida em zonas selvagens e zonas civilizadas.

Para se defenderem, transformam-se em castelos neo-feudais, os enclaves fortificados que caracterizam as novas formas de segregação urbana (...). A divisão entre zonas selvagens e zonas civilizadas está a se transformar-se num critério geral de

sociabilidade, um novo espaço-tempo hegemônico que atravessa todas as relações sociais, econômicas, políticas e culturais e que por isso é comum à ação estatal e não estatal. (SANTOS, 2009, p.103)

É essa divisão que marca a existência de um espaço onde os moradores desses territórios vinculam as suas próprias condições de habitação como o segundo problema apontado por eles na pesquisa ou seja a deficiência dos sistemas de abastecimento de água e coleta de lixo e saneamento básico, como expressões desse apartheid.

Essa situação vem sendo apontada, ao longo deste estudo, como condições de habitabilidade nos territórios de segregação socioespacial. Na conjuntura social da RMA, essas condições parecem muito mais expressivas, uma vez que a construção dos empreendimentos imobiliários do PMCMV, em áreas carentes e sem infraestrutura, mostra-se como uma separação física entre diferentes frações de classe e grupos sociais, ratificando as péssimas condições de acesso da classe mais pobre a esses serviços nessas localidades.

Para os moradores que vivem nessas localidades e que não possuem a capacidade de fracionar o espaço nem as condições de infraestrutura e acesso a serviços, visto que a propriedade da terra é fundamentada, predominantemente, no seu valor de uso, a dependência das estruturas e serviços, proporcionados pelo Estado, é quase que total.

Assim, a falta de saneamento básico, a deficiência dos sistemas de abastecimento de água e coleta de lixo são problemas os quais, dificilmente, poderão resolvidos sozinhos pelos próprios moradores, restando, para essa solução, a mobilização em busca de uma construção coletiva, que pressione o poder público para a solução desses problemas.

Nos territórios de segregação socioespacial, a ineficiência ou a inexistência desses serviços são exemplos da violência do Estado, que nega para a parcela mais pobre o direito à dignidade espacial. Essa negação de direito é parte maior de um processo mais abrangente, que começa pelo próprio sentido da produção da carência, necessária para a manutenção das estruturas de poder e condicionante para a proliferação de projetos políticos, que visam, em primeiro plano, à manutenção da divisão e às diferenças sociais, como forma de alienação e perpetuação do poder, usando da situação imposta a essas comunidades como justificativa para eleição de determinados projetos ou pessoas.

Ao longo desta pesquisa, apontamos por diversas vezes essas situações, entretanto, é importante entender que, no caso dos territórios de segregação, essas dificuldades de acesso a serviços públicos são ainda mais graves quando se entra em contato com a efetividade socioespacial dessas comunidades.

Nesse sentido, podemos tomar como exemplo a situação do acesso à água potável, nos territórios de segregação socioespacial, uma condição marcada pela cobertura quase que total de domicílios ligados ao sistema de abastecimento da rede geral, o que não garante uma satisfação em relação ao serviço prestado.

A DESO – Companhia de Saneamento de Sergipe, autarquia pública estadual que presta o serviço de abastecimento de água em todos os territórios de segregação socioespacial na RMA, expandiu, nos últimos anos, sua capacidade de abastecimento e de distribuição de água em toda a região, entretanto, esse serviço é ainda muito deficiente, com problemas de regularidade, especialmente, nas regiões mais periféricas e pobres da RMA.

Esses problemas se configuram em constantes períodos em que o abastecimento é suspenso, causando diversos problemas para os moradores. Essas suspensões, no sistema de abastecimento, ocorrem por diversas causas, seja em virtude de problemas técnicos, acidentes com equipamentos, falta de capacidade hídrica dos mananciais, ou ainda, por um sistema que não atende determinadas demandas, em função do aumento de ligações ou pela própria configuração do relevo, que exige investimentos e adequação na rede de distribuição.

Soma-se, a esses problemas a expansão, na periferia da região de loteamentos habitacionais e ocupações que não são construídas de acordo com as normas do Plano Diretor e do Plano de Abastecimento. Além disso, nos últimos anos, a DESO privilegiou áreas mais elitizadas da cidade com projetos de expansão da rede e do sistema de abastecimento, em detrimento de áreas periféricas, com alta densidade e mais problemáticas no que diz respeito à capacidade de pagamento pelos serviços e com elevado número de ligações irregulares, problemas que são usados como justificativa, para explicar a falta de qualidade do serviço nessas localidades.

- Aqui falta água demais, a gente sofre, mas as contas estão todo mês aqui na porta. (Moradora do Tijuquinha)

-Já teve um tempo que a água só chegava aqui de noite, e de manhã faltava, de vez em quando acontece, quem sofre com tudo isso é a comunidade. (Moradora da Piabeta)

- O abastecimento de água na Barra dos Coqueiros nunca foi bom, sempre sofremos muito, depois desses condomínios, a coisa melhorou um pouco, mas dizer que é maravilhoso, isso não existe. (Morador da Barra dos Coqueiros)

- Tem muita gente que não tem água aqui, tem gente que nem pode pagar. A DESO não perdoa! Corta, e muitas vezes a agente liga, fazer o que né! (Moradora dos Loteamentos da Expansão Leste)

Mesmo diante de todos os problemas apontados, no que diz respeito ao serviço de abastecimento de água, é importante salientar que existem territórios de segregação socioespacial, como a Zona de Expansão Urbana de Aracaju, onde o sistema de água da rede geral cobre 80,1% dos domicílios, ou seja, 20% da população fora da rede geral de abastecimento. No Loteamento Pai André, por exemplo, 20% dos domicílios não estão ligados à rede geral de abastecimento de água, enquanto que os domicílios dos Loteamentos da Expansão Leste possuem 97,2% das casas ligadas a rede geral de abastecimento. (IBGE, 2010)

A DESO também é responsável pelo sistema de esgotamento sanitário na RMA. Esse serviço envolve um conjunto de ações ligadas à construção de rede de saneamento, que engloba a estruturação de ruas e a existência de uma rede coletora de esgoto, capaz de proporcionar uma correta destinação dos dejetos produzidos a partir da utilização da água no consumo humano e nas suas diversas utilizações nas residências. O esgotamento sanitário, como já pontuamos, é das condições de habitação, aquela que se apresenta de forma mais expressiva na paisagem urbana onde esse serviço não existe.

A ocorrência de uma baixa estrutura de rede de esgoto por rede geral, ou seja, aquela em que se destinam os dejetos, de forma correta, garantindo uma salubridade ao ambiente, é um problema dos mais graves existentes no Brasil e, que ao longo do tempo, vem sendo renegado pelo Estado.

Até mesmo em áreas urbanas, mais estruturadas, a cobertura da rede de esgoto, muitas vezes, é incompatível com o nível das estruturas e da ocupação social, o que provoca um descompasso entre as formas de produção urbanas mais consolidadas e a manutenção de uma qualidade ambiental, que possa garantir, inclusive, a diminuição de vetores de contaminação e proliferação de doenças.

A cobertura e o acesso dos domicílios à rede de esgotamento sanitário, pela rede geral, são de apenas 62,5% em toda RMA. Em territórios, como o Loteamento

Tijuquinha, Loteamento Piabeta e Loteamentos da Expansão Leste, o acesso à rede de esgoto é de menos de 10% dos domicílios. Nos demais territórios de segregação socioespacial da RMA, a porcentagem de esgotamento sanitário, pela rede geral, não ultrapassa, em nenhuma das localidades, uma cobertura superior a 38%.

A falta de esgotamento sanitário adequado e a ausência de calçamento ou pavimentação, nas ruas desses territórios provocam um cenário socioespacial, profundamente degradante para a população. Isso se torna ainda mais evidente em períodos de chuva, quando esses problemas se agravam, em virtude da falta de drenagem, fazendo com que, em determinadas localidades, seja impossível transitar.

Esse é um problema que suscita, em todos esses territórios, diversas ações de lutas para a resolução dos problemas, por meio de organizações comunitárias, organizações políticas e até constantes ações de manifestação pública, cobrando do Estado, obras estruturantes que possam garantir dignidade para essas populações. (Figura 76)



Figura 76: A falta de esgotamento sanitário e estrutura de saneamento básico no Loteamento Pai André.

Fonte: Mario Jorge, 2016.

A coleta de lixo é outro problema apontado pelos moradores nesses territórios. A principal questão é também a regularidade do serviço. Em algumas localidades a coleta, realizada pelas prefeituras locais, ocorre dois dias na semana e, em muitos casos, os caminhões coletores não passam em todas as ruas.

Essa seletividade na coleta de lixo, provoca o surgimento de formas de descartes inadequados, como seu lançamento a céu aberto, em terrenos baldios, espaços públicos

não construídos, colaborando, muitas vezes, para o surgimento de lixeiras clandestinas, em áreas dentro do espaço habitado pela população.

- O lixo aqui passa duas vezes por semana, é pouco. Vou guardar lixo dentro de casa? Quem vai ficar com lixo? Tinha que ser todo dia com certeza. Mas a comunidade também não colabora, veja esse terreno aí, cheio de lixo. (Morador do Santa Maria)

-Rapaz tem tempo que nem o carro do lixo entra aqui. Você pode acreditar. É muitas dificuldades que todo mundo enfrenta aqui. (Morador do Loteamento Pai André)

-Falta educação também, tem a parte da prefeitura, tem! Mas tem a comunidade que não colabora e joga lixo em todo canto. (Morador do Rosa Elze)

Por outro lado, no bairro Santa Maria, a problemática do lixo é vista como recurso gerador de renda, uma situação que diferencia esse território dos demais. Isso ocorre porque o bairro, durante muito tempo, esteve vinculado às condições precárias do trabalho e à existência de um aterro sanitário conhecido como lixeira da Terra Dura, onde um número muito grande de pessoas se dedicava a retirar dela materiais destinados à reciclagem e ao aproveitamento pessoal.

Desativada em 2013, provocou impactos no cotidiano dessa população que dependia do lixo depositado nessa localidade para a geração de algum tipo de renda. Esse processo provocou uma mobilidade do trabalho de reciclagem por parte da população que ainda vive dessa atividade no bairro.

Além disso, o cenário de acúmulo de materiais recolhidos por essas pessoas, nos bairros vizinhos, especialmente das lixeiras dos condomínios construídos na Zona de Expansão de Aracaju, tem como resultado a criação de depósitos desses materiais (plástico, papelão, garrafas plásticas, latas e outros), em áreas residenciais, localizadas dentro do próprio bairro.

É um acúmulo que ocorre tanto nas áreas externas das casas, quanto no interior dessas moradias. É evidente o cenário de pouco controle sobre o impacto ao meio ambiente e à saúde da população que, junto com a ineficiência do serviço de coleta de lixo, provoca na paisagem desse território, uma significativa presença de materiais espalhados pelas ruas e pelos espaços vazios, especialmente, material plástico.

Toda essa problemática, vivenciada pelos moradores dos territórios de segregação socioespacial na RMA, pode ser analisada ainda, vinculando esse problema

aos diversos impactos provocados pela falta de eficiência na coleta de lixo e no descarte incorreto desses dejetos, que ocorre em toda as localidades da região, mas em especial àquelas que estão diretamente ligadas aos impactos provocados nos rios, mangues e canais (Figura 77).



Figura 77: Bairro Santa Maria, o lixo como elemento da paisagem urbana.
Fonte: Mário Jorge, 2017.

Esse é o exemplo que caracteriza, de forma bastante singular, os territórios de segregação socioespacial, localizados próximos ou às margens dos rios que cortam a RMA, especificamente, as localidades situadas nos Loteamentos da Expansão Leste, Porto Dantas, Santa Maria e Piabeta. Nesses territórios, percebemos que esses impactos se ligam à própria condição de vida e à relação com a produção, coleta e destino do lixo, impactando, profundamente, ambientes fluviais e marinhos, contribuindo para a sua poluição e degradação.

Entretanto, não podemos deixar de afirmar, que a questão do lixo na RMA, não somente sua produção, coleta e destino é um problema resultante da própria condição estrutural do sistema social e econômico capitalista, pois é uma das consequências do modo de produção imposto por ele, baseado na transformação da natureza em mercadoria, sua circulação, consumo e constante recriação do lucro, às custas de mercadorias cada dia mais descartáveis.

Como analisa Junior (2013):

Há também outro elemento que deve ser lembrado que é fato de que a sociedade industrial gera, também, dejetos industriais e altera a composição do lixo doméstico, não sendo mais composto de material orgânico, mas por diversos tipos de vidros, plásticos, metais, etc. Chama atenção, pois, o fato de que, em vários casos já registrados, para os gestores da política, a responsabilidade pela geração dos resíduos tem sido atribuída apenas ao consumidor final. A escala do problema aumenta tendo em vista que a transferência de responsabilidades demonstra a covardia reinante em não focar a produção de lixo e os problemas advindos com a deposição final, bem como a seletividade dos interesses despertados apenas por alguns produtos descartáveis para a reintrodução no circuito mercantil, como razão fundante dos interesses que permeiam a sociedade de classes. (JUNIOR, 2013, p.13)

Diante dessas considerações, é preciso vincular todo o problema à própria condição de classe, estabelecida nesses territórios, pois essa dificuldade apresenta-se por causa de interesses voltados ao atendimento de demandas vinculadas a essa condição, uma vez que o Estado, por intervenção das prefeituras locais, pouco contribui para a solução desse problema, pois só se compromete com a coleta de lixo, discutindo e agindo, muito pouco, na sua produção e no seu destino final.

Os interesses, as soluções e as demandas de serviços públicos, nos territórios de segregação socioespacial na RMA, têm sido tratados pelo Estado com profundas diferenciações e desigualdades, quando comparados com as formas encontradas de solução, construídas na região, em localidades ocupadas por classe social mais abastada, e espaços de interesses do capital em seu processo de expansão imobiliária.

Essas diferenciações criam uma separação na região, entre o acesso de diferentes classes sociais a serviços públicos e abre espaço para analisarmos o terceiro problema apontado pelos moradores dos territórios de segregação socioespacial: a dificuldade de acesso aos serviços públicos de saúde nas localidades.

É importante salientar, entretanto, antes de analisar esse problema, que as dificuldades enfrentadas pelos usuários do SUS (Sistema Único de Saúde), no Brasil, são inúmeras. Organizado de forma a atender a população, partindo de uma rede organizada com a participação e com a responsabilidade federal, estadual e municipal, o SUS vem se apresentando ineficiente no atendimento à população. As reclamações são diversas, da carência do atendimento básico às dificuldades de realização de exames, a falta de médicos em especialidades, a demora nos procedimentos médicos e nas

cirurgias, entre outros problemas que atingem o serviço. Ao analisar a situação em Sergipe, Santos e Conceição (2010) afirmam que:

Em Sergipe, a rede de saúde produz um perverso processo que torna a saúde mercadoria e as pessoas em clientes ou subatendidos nas unidades públicas de saúde, concentradas na capital. A pesquisa de campo revelou que mais do que um conjunto de equipamentos distribuídos espacialmente, a rede de saúde envolve interesses favorecedores do setor privado. Na pesquisa de campo, realizada em 2007, 90% dos entrevistados afirmaram já ter utilizado o serviço privado no que se refere a consultas com especialistas e exames. Dentre esses, 40% afirmaram ter pagado por cirurgias (nos olhos, ginecológica, próstata, ortopédica). As razões que levaram a população SUS-dependente ao pagamento pelos serviços médico-hospitalares e ambulatoriais são a demora do atendimento pelo SUS, a dificuldade de marcar os exames que os médicos solicitam (SANTOS; CONCEIÇÃO, 2010, p.06).

Nos territórios de segregação socioespacial, a via de acesso mais próxima a esse sistema, são as Unidades Básicas de Saúde (UBS)⁴⁴. São as unidades mais próximas da localidade em que se vive e estão vinculadas ao Programa Estratégia da Família (ESF)⁴⁵. Na teoria deve ser a unidade do sistema capaz de resolver, prevenir e acompanhar os problemas de saúde imediatos da população, evitando assim seu agravamento.

44 A atuação das UBS (Unidades Básicas de Saúde) é fruto de uma ação conjunta entre os governos federal, estadual e municipal para integrar a operação da rede de saúde pública no Brasil. A proposta principal é oferecer atendimento básico em postos de saúde instalados nos bairros, de modo a facilitar o acesso da população e descongestionar o fluxo de pacientes nos grandes hospitais. Na UBS é possível marcar consultas para as áreas de Clínica Geral, Pediatria e Ginecologia. Além disso, as unidades também estão preparadas para fornecer cuidados relacionados à Odontologia e enfermagem. Em paralelo à prevenção de doenças, uma Unidade Básica de Saúde atua em outras frentes primordiais para proteger a saúde dos cidadãos, como fornecer diagnóstico preciso e oferecer tratamento e reabilitação adequados aos pacientes. (Portal da Saúde/SUS)

45 A Estratégia Saúde da Família (ESF) visa à reorganização da atenção básica no País, de acordo com os preceitos do Sistema Único de Saúde, e é tida pelo Ministério da Saúde e gestores estaduais e municipais como estratégia de expansão, qualificação e consolidação da atenção básica por favorecer uma reorientação do processo de trabalho com maior potencial de aprofundar os princípios, diretrizes e fundamentos da atenção básica, de ampliar a resolutividade e impacto na situação de saúde das pessoas e coletividades, além de propiciar uma importante relação custo-efetividade. Um ponto importante é o estabelecimento de uma equipe multiprofissional (equipe de Saúde da Família – ESF) composta por, no mínimo: (I) médico generalista, ou especialista em Saúde da Família, ou médico de Família e Comunidade; (II) enfermeiro generalista ou especialista em Saúde da Família; (III) auxiliar ou técnico de enfermagem; e (IV) agentes comunitários de saúde. Podem ser acrescentados a essa composição os profissionais de Saúde Bucal: cirurgião-dentista generalista ou especialista em Saúde da Família, auxiliar e/ou técnico em Saúde Bucal. É prevista, ainda, a implantação da Estratégia de Agentes Comunitários de Saúde nas Unidades Básicas de Saúde como uma possibilidade para a reorganização inicial da atenção básica com vistas à implantação gradual da ESF ou como uma forma de agregar os agentes comunitários a outras maneiras de organização da atenção básica. Cada equipe de Saúde da Família (ESF) deve ser responsável por, no máximo, 4.000 pessoas, sendo a média recomendada de 3.000 pessoas, respeitando critérios de equidade para essa definição. Recomenda-se que o número de pessoas por equipe considere o grau de vulnerabilidade das famílias daquele território, sendo que, quanto maior o grau de vulnerabilidade, menor deverá ser a quantidade de pessoas por equipe. (Portal da Saúde/SUS)

No complexo Taiçoca, em Nossa Senhora do Socorro, onde se localizam dois territórios de segregação socioespacial da RMA - a Piabeta e os Loteamentos da Expansão Leste - a rede de unidades de atendimento básico é composta por 6 unidades de saúde. Nenhuma dessas unidades básicas de saúde se localiza espacialmente dentro dos territórios de segregação. Elas estão localizadas nos conjuntos habitacionais construídos pela COHAB/SE e os loteamentos habitacionais produzidos, em seu entorno, apesar de concentrar uma grande população, estão subordinados aos serviços prestados pelas unidades de saúde nesses conjuntos.

No Porto Dantas, território no norte de Aracaju, duas unidades de saúde prestam o serviço básico à população. Uma delas, a Unidade de Saúde da Família Eunice Barbosa, inaugurada em 2003, é resultado da pressão da população que ocupou áreas de encostas e terrenos públicos na localidade, ocasionando o aumento populacional do território, que sofreu considerável processo de expansão. Também em função das políticas de habitação de interesse social, desenvolvidas pela prefeitura e pelo Estado, o que aumentou as demandas de serviços de saúde, especialmente pelo surgimento da comunidade do Coqueiral.

Já o território de segregação socioespacial do Santa Maria, um dos maiores aglomerados urbanos de Aracaju, conta com três unidades básicas de saúde: Unidade de Saúde da Família Osvaldo Leite, Unidade de Saúde da Família Celso Daniel e Unidade de Saúde da Família Elizabeth Pita. Localizadas no Conjunto Governador Valadares, Conjunto Padre Pedro e na Avenida Azul, essas unidades prestam um importante serviço à comunidade, pois as demandas por saúde são crescentes nesse território, em função, principalmente, da condição socioeconômica dos moradores.

- Falta médico nos postos de saúde daqui, é muito pouco para tanta gente, tem vezes que os médicos faltam e também vão embora. Semana passada o posto daqui estava sem médico, o povo diz que os médicos não querem trabalhar aqui por causa dos problemas, tem gente mal-educada e muita violência, quem sofre é a gente que fica sem saúde. (Morador do Santa Maria)

No Loteamento Tijuquinha, localizado na Grande Rosa Elze (PDDU), não existe unidade básica de saúde. Os moradores precisam se deslocar para o Conjunto Eduardo Gomes, onde buscam serviços de atendimento básico nas unidades básicas de saúde, existentes na localidade.

- Não temos posto de saúde aqui no Tijuquinha, só tem no Rosa Elze e no Eduardo Gomes, a gente precisa de mais posto por aqui, tem muita gente precisando de médico, mas é difícil marcar uma consulta, demora muito. (Morador do Loteamento Tijuquinha)

Essas unidades são administradas pelas prefeituras locais e estão ligadas à rede de atendimento básico de saúde, do Ministério da Saúde. A grande demanda de serviços de saúde e a pouca efetividade dos serviços prestados causam diversas reclamações por parte dos usuários. Nas entrevistas realizadas, os moradores dos territórios de segregação apontam uma enorme dificuldade de realização de consultas médicas, nas unidades básicas de saúde, com a falta de médicos e de acesso gratuitos a medicamentos nas farmácias destas unidades.

Esses problemas majoram, quando os pacientes necessitam de algum tipo de atendimento médico especializado ou da realização de exames mais complexos que têm uma oferta menor do que a sua demanda e há deficiência no controle de agendamentos, feitos no sistema de marcação, no CEMAR (Centro de Especialidades Médicas de Aracaju).

Soma-se a isso, a ocorrência de uma centralidade de serviços de saúde, localizados na cidade de Aracaju, que acaba sendo a responsável, não só pelo atendimento dos moradores da região metropolitana, mas também por todo o estado de Sergipe. Essa centralidade ocorre, principalmente, em função da reduzida capacidade de atendimento, existente nos demais municípios da região, no que diz respeito ao atendimento de urgência/emergência e à realização de exames e consultas de alta complexidade. Para Santos e Conceição (2010):

A política de saúde organizada em uma rede hierárquica e seletiva é a representação espacial das relações de poder entre os entes federados e expressa, sobretudo, o processo de barganhas que conformam os pactos federativos, com arranjos espaciais que possuem conteúdos sociais e políticos diferenciados. Entre esses arranjos está a conformação de um sistema de saúde, cujo modelo de atenção está centrado na oferta pulverizada dos serviços básicos nos municípios, centralização dos serviços especializados nas capitais e centros regionais (no caso da pesquisa desenvolvida, a centralização se dá em Aracaju - SE) e na expansão da rede privada que descobriu um novo mercado: a oferta de serviços de saúde para um consumo mais popular, alimentado pelo setor público. (SANTOS; CONCEIÇÃO, 2010, p.07)

A marca da centralidade dos serviços de saúde, em Aracaju, diante da necessidade de atendimento da população periférica regional, pode ser analisada, tomando como recorte a localização e funcionalidade do Hospital de Urgência Governador João Alves Filho (HUSE), o maior e mais complexo hospital de urgência e emergência de todo o estado de Sergipe, localizado em Aracaju (Figura 78).



Figura 78: Hospital de Urgência de Sergipe, principal unidade hospitalar do RMA.
Fonte; Mário Jorge, 2018.

Essa unidade hospitalar que, em tese, deveria atender casos de alta complexidade, acaba se tornando o local que absorve a maior parte dos atendimentos clínicos e hospitalares, diante da ineficiência do estado, que não opta em estruturar a rede com outras unidades hospitalares capazes de atender aos casos de média e alta complexidade.

O HUSE acaba sendo a única alternativa de atendimento hospitalar para a população pobre, não só da RMA, mas também de todo o estado de Sergipe. Essa alta demanda de atendimento, aliada à falta de investimentos materiais e humanos, por parte da Secretaria da Saúde, tem como consequência a lotação de pacientes, se considerarmos a capacidade de atendimento, gerando uma insatisfação por parte das pessoas que buscam serviços de saúde nessa unidade hospitalar.

Nos territórios de segregação socioespacial da RMA, a importância do HUSE é apontada em entrevistas, pelos moradores, de forma contundente, e reafirmada pela condição econômica da população que vive nas localidades. Em virtude de não

possuírem nenhuma alternativa de atendimento médico, na rede de saúde particular, nem mesmo nas que oferecem atendimento mais populares.

- Tem que ser aqui mesmo, no João Alves, a gente é pobre, tem que passar por isso. Estou aqui tem mais de 5 horas, esperando para ver o que tenho, ou é isso ou é nada. (Morador do Loteamento Pai André)

- Vim da Taiçoca, passei no hospital de Socorro e me mandaram para cá. Aqui é difícil, muita gente, muita demora, mas pelo menos a gente é atendida, pior é em Socorro, que o hospital é muito fraco. (Morador do Complexo Taiçoca)

- Rapaz meu irmão ficou 4 meses internado aqui com a perna quebrada, a perna quebrada, cinco meses para operar uma perna, é difícil ou não é, quando a gente é pobre sofre mesmo. (Morador do Bairro Santa Maria)

Na RMA, a tentativa de descentralizar esse tipo de atendimento ocorreu com a inauguração em 2006 do Hospital Regional José Franco, localizado no Conjunto Marcos Freire II, no Complexo Taiçoca, em Nossa Senhora do Socorro, a unidade hospitalar que deveria ser a referência no atendimento de média e alta complexidade para a microrregião de Nossa Senhora do Socorro, desafogando o HUSE nesse tipo de assistência (Figura 79).



Figura 79: Urgência do Hospital Regional José Franco em Nossa Senhora do Socorro (SE)

Fonte: Mário Jorge, 2017.

Ao longo de 2006 e 2014, o Hospital Regional José Franco passou por várias reformulações administrativas e funcionais, com ampliação dos seus serviços que se estruturam pelo atendimento urgência 24 horas, materno-infantil, clínica-cirúrgica e obstétrica, ortopédica, enfermarias adulto e infantil, além de uma sala de estabilização do SAMU. (Secretaria de Estado da Saúde)

Entretanto, essas reformulações não se mostram eficientes no dia a dia das populações que vivem nas áreas dos territórios de segregação, localizados no município de Nossa Senhora do Socorro. Os moradores desses territórios apontam deficiências no atendimento do Hospital Regional José Franco, entre elas a falta de médicos especialistas, ausências de exames mais complexos, como tomografia e ressonância magnética e a incapacidade de realização de cirurgias de emergências.

Todos esses problemas apontados pelos moradores dos territórios de segregação socioespacial da RMA e que foram expostos na pesquisa podem corroborar com as explicativas propostas por SANTOS e CONCEIÇÃO (2010) de que:

O SUS, cujas raízes históricas estão nas lutas sociais dos anos de 1970 e 1980, é associado às conquistas dos movimentos populares, trabalhadores em saúde, usuários e intelectuais engajados na luta por democracia e por direitos de cidadania. Entretanto, as constantes respostas que o Estado propõe para o setor saúde não ultrapassam a visão setorial que reforçam as velhas marcas da dependência, desigualdade e o uso da saúde como moeda de troca. A existência das relações patrimonialistas encontra nas condições de saúde disponíveis à população um dos seus meios para se sustentar, pois tutelar e ser tutelado é uma prática que embala as relações sociais. (SANTOS; CONCEIÇÃO, 2010, p.06)

Nos territórios de segregação socioespacial, identificados na RMA, cujas formas de acesso aos serviços públicos de saúde mostram-se com deficiência e muitas vezes inexistentes, as estratégias de resistências podem existir. Entretanto, a condição de classe desses moradores impede-os, inclusive, de buscar esses serviços na rede particular, ainda que ocorra, de forma pontual, a oferta dos serviços com preços mais populares, a falta de acesso e a assistência à saúde.

- É difícil médico aqui, eu marquei um Neuro em fevereiro, sabe quando eu vou para essa consulta, no mês de julho. (Morador do Bairro Porto Dantas)

- Quando eu tenho 60 reais eu pago e vou no médico, porque se for depender de um médico do posto, você fica boa e não foi na consulta. O problema é que nem sempre a gente tem dinheiro, aí já viu! (Morador do Bairro Porto Dantas)

- Eu estou desempregado, não tenho dinheiro nem para comer, quando mais para médico e remédio. Por isso, tenho que vim para o posto de saúde, e esperar pelas coisas, tenho pressão alta e diabetes, todo mês venho aqui pegar remédio, e as vezes falta, atrasa, é sofrimento, eu não vou deixar de comer para comprar remédio. (Morador do Bairro Porto Dantas)

A condição de trabalho e renda dos moradores desses territórios é outra situação importante para a compreensão da segregação socioespacial vivida por essas populações. O desemprego, o trabalho informal e a significativa parcela da população, desprovida de renda, são condicionantes sociais, que demonstram o quanto as populações periféricas e empobrecidas não conseguem se inserir no mercado do consumo dos bens materiais.

Por outro lado, essa mesma condição é usada como explicativa nas estratégias do Estado para justificar a carência dos serviços públicos, vinculando sempre a ideia de que a expansão das periferias, construídas, sem planejamento, e ocupadas por pessoas pobres, é resultado do desenvolvimento urbano desorganizado, o que acarreta problemas de ordem estrutural e, conseqüentemente, a necessidade de um alto aporte financeiro para a solução dos seus problemas.

Esse pensamento reafirma o entendimento do urbano como resultado de uma apropriação privada e desigual dos meios de produção e do próprio espaço. É essa afirmativa que determina a perpetuação de uma realidade em que o Estado garante, à classe mais alta, as melhores estruturas urbanas funcionais, e nega, aos mais pobres, essas condições, reafirmando seu papel como uma estrutura de poder e separando o espaço por classe social.

4.3. A pobreza mora ao lado: trabalho e ocupação nos territórios segregados da RMA

Na RMA, as terras distantes do centro comercial ou de amenidades naturais, com mínima ou nenhuma infraestrutura sempre foram destinadas à população de renda baixa, assim, essa população mais pobre, como já analisado ao longo desta tese, vê-se privada do direito à cidade e impedida também de deslocar-se no espaço, forçada a

morar longe do local de trabalho e obrigada a viver com uma infraestrutura urbana, muitas vezes, inexistente.

A localização dos imóveis construídos pelo PMCMV (2009-2014), nos territórios de segregação socioespacial da RMA, não é destinada para os moradores locais e vincula-se ao entendimento formulado por Correa (1989), de que os agentes imobiliários não se interessavam em agir como promotores imobiliários, em virtude dos baixos salários dessa população, diante do custo da habitação produzida conforme a lógica de mercado.

Sendo assim, a revalorização do espaço, nesses territórios, produz-se observando-se a financeirização da habitação, proposta pelo capital financeiro imobiliário, destinado a uma classe social com rendimentos mais altos em relação à população local.

As diferenças nas condições de trabalho e renda existentes entre a população que habita os condomínios do PMCMV, construídos nos territórios de segregação socioespacial, são essencialmente construídas pela capacidade do capital imobiliário de fracionar o espaço, separando, com barreiras físicas, esses moradores da vida e das pessoas que habitam essas localidades.

Isso acontece porque os moradores desses territórios, tendo em vista o baixo poder aquisitivo, têm como principal característica, a posse do imóvel, pois as habitações foram construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que implantou enormes e monótonos conjuntos habitacionais. (CORRÊA, 1989, p.19).

Na RMA, a lógica de sua produção se deu exacerbando-se a dinâmica de ação do Estado e capital, na qual a população pobre ocupa as terras para moradia, nas “piores” áreas, aquelas que não interessam ao capital, e são tidos como dilapidadores do “meio ambiente”. Quando as áreas ocupadas passam a ter interesse para o capital, no entanto, a população é removida, criando conflitos, mediados pelo Estado. (RODRIGUES, A., 2013, p. 214).

Essa é a lógica vigente no processo de distribuição dos empreendimentos residenciais construídos pelo PMCMV na RMA. A lógica do capital imobiliário encontra, nessas terras, uma nova forma de reprodução, marcada por uma profunda separação entre a condição econômica e social dos moradores desses empreendimentos imobiliários e o restante da população que habita as localidades.

Um desses condicionantes é a própria condição de trabalho e renda dos moradores desses territórios em comparação aos novos moradores, que foram

deslocados em função da aquisição moradia, pelo PMCMV (2009-2014). Os questionários socioeconômicos, aplicados nesses territórios, junto aos moradores locais, que habitam as proximidades dos condomínios construídos e aos novos habitantes dos condomínios, construídos pelo PMCMV, demonstram profundas separações nessas condições.

A renda domiciliar per capita dos moradores entrevistados dos empreendimentos do PMCMV construídos, nesses territórios, é, praticamente, três vezes maior do que a renda domiciliar per capita dos moradores que vivem nas comunidades territoriais no seu entorno. (Gráfico 17)

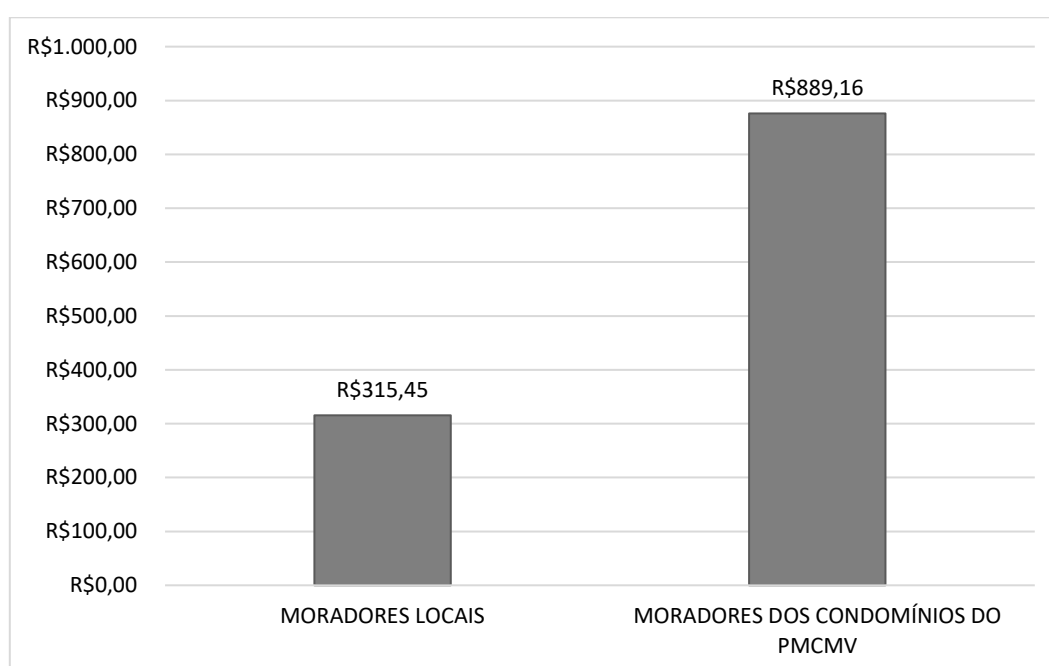


Gráfico 17: Renda domiciliar per capita dos moradores locais e dos moradores dos empreendimentos do PMCMV nos territórios de segregação socioespacial da RMA.
Fonte: Dados coletados em trabalho de campo, 2017.

Isso demonstra uma separação entre as condições de vida impostas entre os moradores dos novos empreendimentos habitacionais, construídos nessa nesses territórios e a condição de vida dos moradores locais.

A separação física e simbólica dos extratos residenciais, interpostos pelas cercas e muros é expressão de uma segregação de classe, que busca, por meio do consumo e da valorização do espaço, uma possibilidade de elitização dessas áreas, com a inserção de novos atributos habitacionais e sociais

A grande problemática, porém, é o desvelar de um processo no qual as comunidades desses entornos, que há anos convivem com o abandono e a falta de

condições adequadas de serviços e estratégias de inserção no trabalho, veem-se cada vez mais expropriadas das suas formas de reprodução e de vida. Afinal, na sociedade capitalista, o acesso aos bens e aos serviços produzidos socialmente, não ocorre de modo igualitário, pois existe uma diferenciação na acessibilidade que está diretamente relacionada às condições socioeconômicas.

Essa condição se sedimenta também pelas dificuldades de acesso ao trabalho, pois, no sistema capitalista, as relações econômicas são estruturadas na troca da força de trabalho por um salário. Para Lojkine (1981, p. 171), a política urbana está longe de suprimir a contradição entre meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho. Na realidade, ela tende a exacerbá-la.

O autor coloca ênfase no atributo da cidade que se refere à socialização das condições de produção e reprodução ampliada das formações sociais capitalistas. Nessa orientação, tal autor destaca uma dupla característica na cidade capitalista, a segregação espacial, cada dia mais forte, entre locais de residência dos executivos e locais de residência dos operários e empregados. (LOJKINE, 1981, p. 227).

Assim, nos territórios de segregação socioespacial, a problemática dessa relação é ainda mais contundente, pois suas marcas se materializam por um grande número de pessoas desempregadas, em subempregos⁴⁶ ou que trabalham por conta própria, geralmente sem nenhum tipo de garantias ou contribuições trabalhistas. Essa realidade denota uma série de carências sociais dos moradores desses territórios.

- Eu estou desempregado há mais de dois anos. Não consigo nada. Eu trabalhava em firma de construção, mas tá muito devagar, trabalho de vez em quando, mas carteira assinada tem mais de dois anos que não sei o que é isso. (Morador da Piabeta)

- Eu me viro, tô vendendo água na praia, vendo no centro, vou para orla, me viro, porque tá muito difícil emprego aqui, aqui todo mundo tem eu se virar, e quem trabalha também sofre, porque a carestia das coisas tá grande, e o salário não dar pra nada.

-O desemprego aqui está grande mesmo meu filho, tem muita gente sem emprego, a sorte é que tem gente que não passa fome porque recebe bolsa família, porque se não fosse isso passa fome mesmo. (Morador do Porto Dantas)

⁴⁶ Emprego não qualificado, de remuneração muito baixa, ou emprego informal, sem vínculo ou garantia. Situação verificável num país ou numa região em que a mão de obra só encontra trabalho em determinadas épocas ou em que o número de oportunidades não atinge o de pessoas qualificadas.

- O que falta aqui é emprego, a maioria das pessoas trabalham em Aracaju, as fábricas daqui não tão boa não, está fechando, a crise está forte. (Morador do Complexo Piabeta)

A situação de acesso ao emprego, posta nos territórios de segregação socioespacial, pode ainda ser analisada, considerando as formas de organização socioeconômica e produtiva nas relações de trabalho, no tempo e no espaço.

O modelo de desenvolvimento nacional, já explicitado nessa tese, formulou uma política de criação de polaridades industriais, resultando na formulação de projetos que colocavam a cidade de Aracaju como um polo regional industrial, desencadeando a produção de um espaço regional muito vinculado à criação de empregos, nesse setor da economia, tendo, na política de habitação, um substrato para esse desenvolvimento.

Na RMA, a criação do Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro (SE), (figura 80) construído no Complexo Taiçoca, na década de 1980, ratifica-se na defasagem com a qual a estruturação econômica brasileira, ainda calcada na indústria, pairava frente aos ditames da política econômica internacional, ainda mais em um período marcado por condições desfavoráveis tanto no plano interno, quanto no plano externo:



Figura 80: Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro no início de 1990.
Fonte: Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Socorro (SE)

A crise dos anos 1980 resulta de decisões políticas e econômicas adotadas internamente e de condições adversas do cenário

internacional presentes na década anterior, quer dizer, a escolha pelo endividamento brasileiro decorre da realização do II PND num cenário de sucessivos choques do petróleo e de aumento dos juros internacionais sobre os empréstimos e a rolagem das dívidas (SPOSITO; SANTOS, 2012, p. 169).

Nesse contexto, sem condições de empregabilidade em Nossa Senhora do Socorro, ocasionada pelo atraso na implantação da atividade industrial, a população que se instalou, nesse município, precisou buscar condições de trabalho em Aracaju, marcando uma nova ligação com a capital. Nossa Senhora do Socorro, assim, abrigou uma reserva de mão de obra claramente direcionada à Aracaju, transformando-se em uma cidade-dormitório e configurando deslocamentos pendulares por entre o espaço interurbano delimitado com a capital, facilitados, sobretudo, pela proximidade dos núcleos e o desenvolvimento dos meios de comunicação (SOUZA, F., 2016, p. 138).

Esse processo histórico tem rebatimentos sociais que explicam a situação social dos territórios de segregação, localizados na RMA no espaço metropolitano do município de Nossa Senhora do Socorro (SE). Segundo Rodrigues, V. (2017):

Nesta conjuntura, Nossa Senhora do Socorro se estabeleceu como um grande polo de pobreza, conforme atraiu parte das correntes de migração da população pobre que se dirigia à Aracaju, mas que era obrigada, diante das condições encontradas na capital e pela ação desenvolvida pelo Estado através da COHAB/SE, a ocupar tais áreas. A construção dos conjuntos do Complexo Habitacional Taiçoca, os loteamentos que surgiram ao redor do mesmo e o projeto de instalação do Distrito Industrial no solo de Nossa Senhora do Socorro foram suficientes para atrair aquela população e o consequente povoamento desta macrorregião. (RODRIGUES, V., 2017, p.43)

Apesar de ter havido descompasso entre a política de industrialização proposta para essa área da RMA, percebe-se, atualmente, uma tentativa de consolidação e de atração para a instalação de empresas, especialmente, no norte do Complexo Habitacional Taiçoca. Essa tentativa tem produzido o funcionamento de indústrias de médio e pequeno porte, nesse complexo habitacional, e a criação de empregos na RMA. Entretanto, é importante salientar que das 81 indústrias em funcionamento no Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro (SE), 24 são indústrias da construção civil.

Além disso, devemos também analisar a economia dos municípios que compõem a RMA, que está vinculada à geração de emprego e renda, considerando o valor adicionado ao Produto Interno Bruto (PIB) de 2010-2013 no setor serviços. Isso

significa uma concentração de atividades no setor terciário da economia, enquanto que os empregos prometidos pelos projetos de industrialização, que alavancaram a construção de moradias continuam sem alcançar os objetivos propostos, como foi o caso do Projeto Habitacional Santa Maria (Aracaju) e do Complexo Taiçoca (Nossa Senhora do Socorro).

As dificuldades no acesso ao emprego nos territórios de segregação socioespacial da RMA é condição estruturante da realidade desigual do acesso ao trabalho na RMA. Essa dinâmica pode ser analisada considerando os resultados dos questionários aplicados aos moradores dos condomínios construídos pelo PMCMV nos territórios aqui identificados, onde se percebe uma subordinação ainda forte da polaridade do emprego exercida por Aracaju, em relação a região metropolitana.

Essa polaridade é demarcada, quando apontamos que 78% das pessoas entrevistadas empregadas ou com rendimento próprio, que moram nos empreendimentos construídos pelo PMCMV na RMA, desenvolvem suas atividades de trabalho na cidade de Aracaju (SE). Além disso, é preciso também considerar que esses trabalhadores, estão fortemente vinculados ao mercado de trabalho formal, pois 87% dos entrevistados declararam que estão empregados com carteira assinada ou vinculados ao serviço público (Gráfico 21).

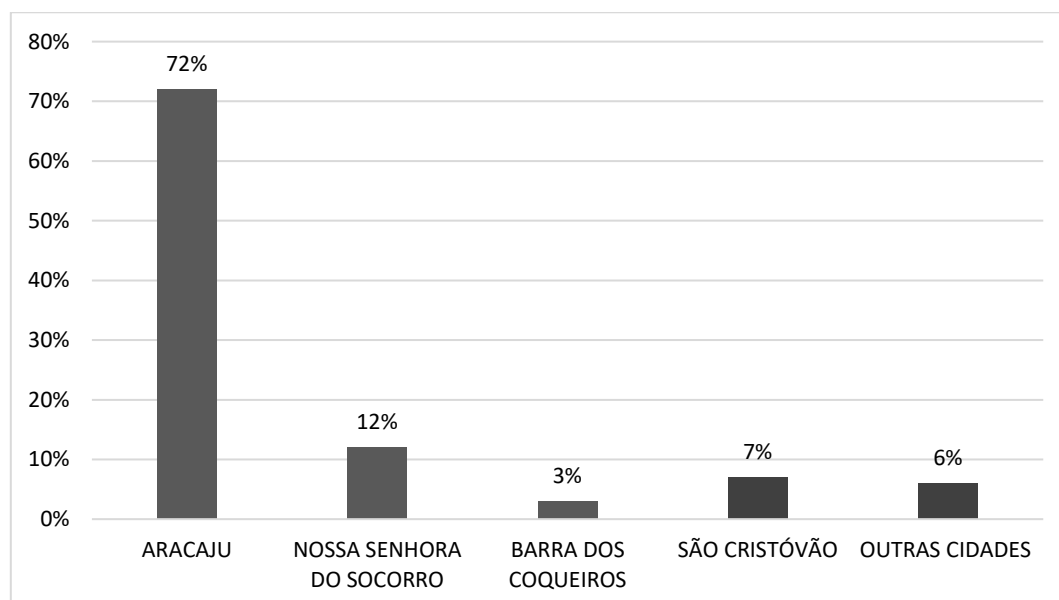


Gráfico 18: Local de trabalho declarado pelos moradores dos empreendimentos habitacionais do PMCMV na RMA.

Fonte: Dado coletados em trabalho de campo, 2017.

Esse processo pode ainda ser mais bem entendido se considerarmos que, como bem aponta Rodrigues, V. (2017), a capital do estado, Aracaju, continua sendo o município que gera maior riqueza para o território, participando com quase 40% do total do PIB do estado em 2013. Nossa Senhora do Socorro, por sua vez, apesar de um leve decréscimo, verificado nas taxas a partir de 2010, encontra-se na segunda posição, como município que gera maior riqueza para Sergipe, participando do PIB do estado com 6,92%. Juntos, esses dois municípios participam com quase 50% do PIB estadual.

Entretanto, a distribuição dessa riqueza, concentrada nesses dois municípios da RMA, contrasta com uma enorme disparidade entre a condição de vida das populações que vivem nas áreas elitizadas da região, especialmente na zona central e sul de Aracaju, em contrapartida ao enorme contingente de populações empobrecidas que se espalham pelas áreas da periferia imediata da cidade de Aracaju, avançando para os municípios vizinhos, que compõem essa região.

Essa população vem sendo empurrada para as periferias mais distantes, em função de novas dinâmicas urbanas que se apresentam, como os programas de habitação, voltados para uma classe média baixa e média, que vem ocupando essas localidades, com aquisição de habitação pelo PMCMV, especificamente, os das faixas 2, do programa.

Isso tem causado, de imediato, dificuldades no próprio deslocamento dos trabalhadores da residência para o trabalho pois, como já apontamos, anteriormente, nesse texto, uma das dificuldades, expressivamente apontadas, tanto pelos moradores dos empreendimentos do PMCMV, quanto pelos antigos moradores dos territórios de segregação socioespacial, é justamente os problemas de mobilidade envolvidos nesse percurso

- Eu moro aqui no Marcos Freire II e trabalho no bairro Inácio Barbosa em Aracaju é quase 1 hora e meia para chegar no serviço, é muito tempo perdido, fora os problemas que enfrentamos no trânsito, complicado é sim. (Morador do PMCMV do território da Expansão Leste)

- Se eu não tivesse carro seria pior, morar aqui na Aruanda e trabalhar no centro, é uma verdadeira viagem, mas eu vou dirigindo e tentando pensar em outras coisas, porque se for pensar nisso é pior. (Morador do PMCMV do território da Zona de Expansão de Aracaju)

Assim, tanto para os moradores destes empreendimentos do PMCMV, quanto para a população local dos territórios de segregação socioespacial, torna-se mais estruturante essa dinâmica, promovida pelo capital, na produção do espaço, especialmente o espaço urbano, no que se refere às desigualdades expostas por uma (re)produção da segregação, em lugares já, historicamente, segregados, inclusive nas condições de renda e trabalho.

Além disso, é importante também salientar que, nesses territórios, existem contradições, postas na própria relação capital/trabalho, pois como bem pontuamos no decorrer desta pesquisa, há formas de resistências produzidas na RMA, especialmente, nas áreas com lastros de uma cotidianidade, ainda fortemente marcadas por características de reprodução rurais.

Esses são os casos específicos das áreas periurbanas⁴⁷ da RMA nos municípios de São Cristóvão, da Barra dos Coqueiros, de Nossa Senhora do Socorro da própria Zona de Expansão urbana de Aracaju (Extremo sul da cidade), onde resistem formas de trabalho ligadas a atividades tradicionais, como a pesca, agricultura e o extrativismo.

- Minha sobrevivência vem da pesca, eu vivo de catar marisco e de pescar, nunca tive emprego, vivo disso. (Moradora da Piabeta)

Nessas áreas, a expansão dos produtos imobiliário, vinculada a ação do Estado e das suas estratégias de legalização do espaço rural, em zonas de expansão urbana, por meio de marcos regulatórios como os Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano, que alteram o uso do solo, é estruturante para a destruição dessas formas de reprodução social, ameaçando as populações locais, suscitando conflitos e, por vezes, submetendo as populações locais aos seus interesses.

Como se pôde constatar, toda a análise feita, no decorrer deste capítulo, reafirma as ideias de uma realidade contundente de segregação socioespacial da RMA, na tentativa de explicá-la numa interface entre Estado e capital. O Estado, por assumir a função de promotor imobiliário, pelas políticas de construção dos conjuntos habitacionais, torna-se o responsável pelo aprofundamento das desigualdades sociais, ao priorizar interesses dos grupos dominantes em detrimento dos mais pobres. O capital, aqui posto como o agente financeiro imobiliário, desempenha papel relevante nesse

⁴⁷O espaço periurbano deve ser analisado por meio de suas interações tanto com a cidade quanto com o espaço rural, tendo em vista o conjunto de processos econômicos e socioculturais que exercem pressões sobre o meio rural que, muitas vezes, se apresenta passivo diante delas. (ESPANA, 1991)

mercado, considerando o financiamento da casa própria, interessado em “obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso” (HARVEY, 1980, p.141) e tem como fundamento desse processo a (re)produção da segregação socioespacial na RMA.

Por outro lado, nas áreas periféricas e afastadas da RMA, a lógica da renda da terra, é fundamentalmente marcada por sua valorização e (re)valorização. Isso ocorre porque o capital financeiro imobiliário rompe com a lógica imposta pelas barreiras espaciais, fundamentalmente, construídas, partindo da raridade do solo urbano, própria das áreas urbanas com elevada ocupação habitacional, cuja posse da terra privada por pessoas, incorporadoras e construtoras acaba por privatizar o solo.

Assim, as terras existentes, nas periferias imediatas da RMA, vêm sendo apropriadas pelo capital imobiliário, por meio de construtoras e incorporadoras que, na atualidade, apresentam-se como as localidades com maior número de empreendimentos do PMCMV. Nessas localidades, o preço da terra, aparentemente mais baixo, quando comparado com o preço de outros terrenos mais próximos às áreas centrais, com maior infraestrutura e proximidade urbana, vem sendo (re) valorizado pelo capital, promovendo uma fragmentação e uma hierarquização, especialmente, em territórios com profundos processos de segregação socioespacial da região.

A política de habitação do PMCMV vem sendo estruturada nessa interface Estado/capital, pois é a junção da lógica de subordinação do Estado aos interesses dos agentes financeiros imobiliários, sendo hoje a principal política promoção habitacional no espaço urbano regional, colaborando de forma efetiva para a periferização e (re)produção de uma segregação em espaços (territórios) socioespaciais já historicamente segregados, e agora ameaçados por um sistema de financiamento imobiliário que (re)estrutura a relação de uso e de troca do solo urbano, ameaçando a permanência de populações nessas áreas estudadas e produzindo uma separação por classe social em uma espaço já historicamente segregado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível entender o “direto à cidade” como uma necessidade prática de superação da contradição espacial, valor de uso\valor de troca, que imperam em nossa sociedade produtora de mercadorias. Portanto, o direto só se resolveria na superação daquilo que funda o capitalismo. (CARLOS, 2003)

O crescimento acelerado da população urbana no Brasil nas últimas décadas do século XX, gerou sérios problemas infraestruturais, nas cidades consideradas metrópoles nacionais e nas principais capitais estaduais, uma vez que o ritmo dos investimentos urbanos direcionados à provisão de serviços, geração de empregos e planejamento não acompanhou esse processo. Assim, é que “podemos entender que o processo de segregação espacial, presente nas áreas urbanas, como uma expressão mesma de um modelo de desenvolvimento econômico desigual implantado no país, pós década de 1930” (VASCONCELOS, 2004, p.14).

Na Região Metropolitana de Aracaju, assim como em outras aglomerações urbanas, em seu processo de expansão, amplia-se a abrangência dos fluxos do capital, estreitando-se as relações de produção do urbano, o que ocasiona um crescimento regional em direção a aglomerações vizinhas, estruturadas, numa lógica de fragmentação, hierarquização e segregação. Isso ocorre, porque, o espaço é condição para a realização do processo produtivo, unindo os atos de distribuição, troca e consumo de mercadoria.

Lefebvre (2000) pontua que, a partir do século XX, o espaço adquire importância, pois passa a fazer parte da estratégia reprodutiva do capital, tornando-se condição necessária para a acumulação sob o comando do Estado. Para Carlos (2013), no capitalismo, o espaço expande-se espacial e socialmente, incorporando todas as atividades dos homens e redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital. É o espaço tornado mercadoria, redefinido pelo valor de troca.

A lógica de transformação do espaço em mercadoria, associada à propriedade e renda do solo, presentes na produção do espaço urbano, torna-se essencial para a produção da segregação socioespacial existente na RMA. A análise proposta é que as políticas de habitação e a financeirização imobiliária no contexto espaço/tempo, submetidos ao entendimento do processo no contexto de totalidade, produza uma região segregada. Pelo exposto, na pesquisa, o Estado assumiu o papel de promotor imobiliário à medida que foi responsável pela construção de empreendimentos habitacionais na

cidade de Aracaju e na sua região metropolitana, com a atuação da COHAB/SE e da INOCOP/BASE, no período de 1960 a 2002. Essa ação promoveu a segregação da população mais pobre para as áreas afastadas da periferia da região, especialmente nas franjas dos municípios vizinhos da capital e continuou com as ações ocorridas de 2002 a 2014, com a construção e entrega de unidades habitacionais do PAR e do PMCMV construídas para atender aos interesses do capital financeiro imobiliário. (Mapa 28)

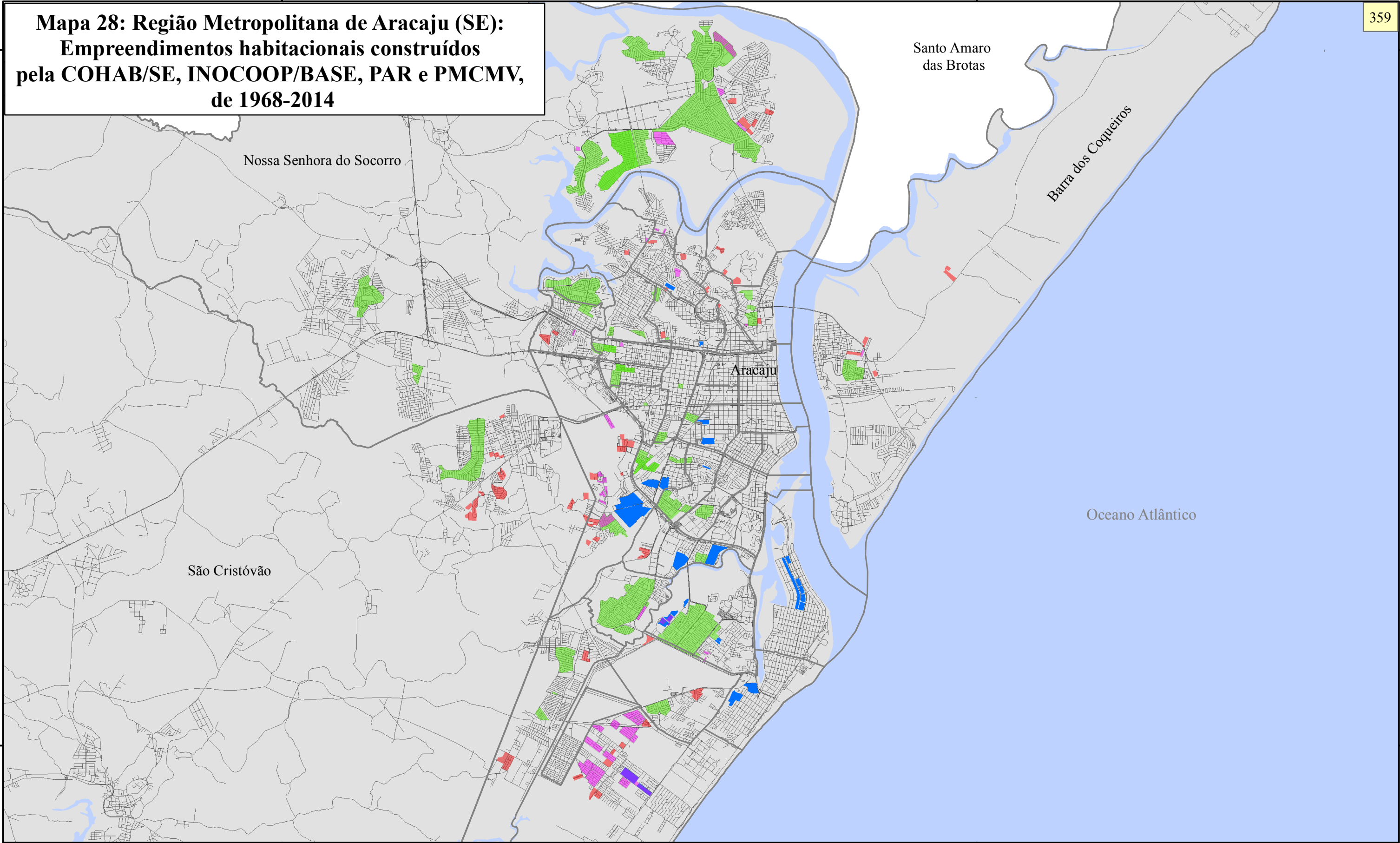
A escolha desses dois processos históricos se justificou pela proposta da tese que explica a segregação socioespacial na região partindo da ação do Estado na construção de habitação e da sua interface com a reprodução do capital, por meio da financeirização. Portanto, assumimos a tese de que a primeira fase de atuação do BNH e COHAB/SE foi estruturante para o capital que, no momento seguinte, quando o Estado ofereceu as condições para que a habitação se tornasse uma mercadoria, usou dessa estratégia como instrumento para reestruturar suas crises, por meio do crédito do capital financeiro imobiliário investido na construção de habitação do PMCMV.







Na primeira fase desse processo, a expansão urbana de Aracaju, principal cidade da região metropolitana, deu-se em função das políticas de habitação da COHAB/SE e da INOCOOP/BASE, que entre 1968-2000, construíram conjuntos habitacionais, em localidades distantes da região central e urbanizada da cidade. O espraiamento da cidade teve como resultado a formação de espaços vazios entre esses núcleos habitacionais e, conseqüentemente, a sua apropriação por construtoras e investidores que tinham por objetivo a especulação financeira e valorização da terra.


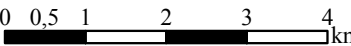
Nesse sentido, o solo da cidade torna-se cada vez especulado e de acesso restrito, o que faz com que as políticas de habitação sejam direcionadas para a construção de conjuntos habitacionais, nas áreas vizinhas a Aracaju, especialmente, nos municípios de Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão, contribuindo para a conurbação desses municípios e, conseqüentemente, a sua formação como região metropolitana.

Essa dialética de formação da RMA, marcada pela produção da cidade de Aracaju e sua estruturação, em um espaço urbano regional, legalmente constituído, com a tentativa de construção, por parte do Estado, de uma rede infraestrutura física, serviu de aporte para garantir a reprodução material e as necessidades do capital. Isso acontece porque, como afirma Carlos (2003, p.98), a cidade se torna um produto do capital, com a concentração de fixos capaz de permitir a realização dos ciclos econômicos na sua totalidade.

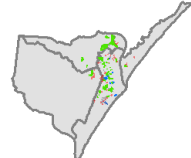
**Mapa 28: Região Metropolitana de Aracaju (SE):
Empreendimentos habitacionais construídos
pela COHAB/SE, INOCOOP/BASE, PAR e PMCMV,
de 1968-2014**



	Empreendimentos habitacionais construídos pelo PMCMV, 2009-2014
	Empreendimentos habitacionais construídos pelo PAR, 2001-2009
	Conjuntos construídos pela COHAB/SE, 1968-2002
	Conjuntos construídos pela INOCOOP/BASE, 1968-2002
	Malha viária da RMA
	Hidrografia

Mapa da Região Metropolitana de Aracaju



Fonte: Google Earth, 2017; Pesquisa de Campo, 2017.
Base Cartográfica: Atlas Digital sobre Recursos Hídricos de Sergipe, 2014.
Datum Horizontal SIRGAS, 2000.
Organização: Mário Jorge Silva Santos, 2018.
Elaboração: Edésio Alves de Jesus, 2018.

Contraditoriamente, é esse processo de reprodução que promove a segregação socioespacial da região, resultado das políticas de habitação promovidas pelo Estado e pelo financeirização imobiliário, que fragmentaram a região, determinando territórios de desigualdades, no espaço intra-regional, e refletindo a lógica de apropriação do espaço pelas distintas classes sociais.

Essa desigualdade intra-regional expressa-se na realidade e na heterogeneidade socioespacial dos municípios que a compõem, e podem ser vistas na paisagem urbana da região, marcada por uma separação espacial nas condições de vida, habitação, saneamento básico, situação socioeconômica e acesso a serviços públicos, denotando, portanto, a profunda hierarquização e segregação da região.

No aspecto regional essa separação determina a existência de verdadeiros territórios de segregação socioespacial, identificados por áreas de produção de carência e pobreza, em geral localizadas nas franjas dos antigos conjuntos habitacionais da COHAB/SE, e que foram produzidos por ocupações e loteamentos destinados à população pobre, que não obteve acesso à moradia, pelas políticas habitacionais existentes nesse período.

Na segunda fase desse processo, os agentes imobiliário, por meio das recentes políticas de financeirização da habitação, como o PMCMV, vem promovendo na RMA uma revalorização do espaço, nesses territórios, com a construção de empreendimentos habitacionais em formas de condomínios fechados, destinados a uma população com condição econômica mais elevada em relação aos moradores locais.

A maior parte dos empreendimentos habitacionais do PMCMV (2009-2014) foi construída dentro do espaço ou nas proximidades dos territórios de segregação socioespacial, identificados na RMA. Isso ocorre porque, o espaço urbano é, dentro das contradições do capital, criado, destruído e recriado, de acordo com as necessidades de reprodução em cada momento histórico, e isso pode ocorrer, partindo de sua destruição criativa, quando áreas socialmente produzidas tendem a passar por um processo de obsolescência planejada (LEFEBVRE, 2000), que é, posteriormente, destruído.

Diante do quadro de raridade do solo urbano, o Estado e o capital imobiliário atuam na RMA e passam a direcionar seus empreendimentos imobiliários para os territórios de segregação socioespacial, onde a terra é menos rara e mais barata. Esse processo tem feito com que grande parte desses empreendimentos, especialmente aqueles destinados à classe (média e baixa), estejam sendo construídos nestas localidades, geralmente em áreas afastadas e carentes de infraestruturas físicas e sociais.

Embora distante da área urbana mais integrada à malha urbana de Aracaju, e construídos nas franjas da RMA, os condomínios do PMCMV vem sendo construídos nessas porções do espaço que foram, ao longo do tempo, estocadas pelo setor imobiliário da economia, que os reservaram, usando-os, nos momentos de crise, como espaço que se pauta pela liquidez do mercado financeiro, que eleva a níveis exponenciais a lógica da produção da cidade como negócio.

O Estado utiliza-se de mecanismos de regulação da cidade, como os planos diretores de desenvolvimento urbano a favor dos interesses dos agentes e do capital financeiro imobiliário, destinando e transformando as formas de ocupação do solo, oferecendo condições favoráveis para a expansão dos empreendimentos em áreas de interesse dos agentes construtores, impulsionando o crescimento da região com projetos de habitação.

O PMCMV apresenta muitas contradições na RMA, uma delas é a pequena quantidade de empreendimentos voltados para a população inserida na faixa 01 do programa construído na RMA no período de 2009-2014, demonstrando a dificuldade no acesso à terra urbanizada e barata para viabilizar a produção de habitação para os mais pobres, frente à grande demanda de terra para as faixas 2 e 3 do programa e que atende a população, inserida na classe média (3 a 10 salários)

O fato é que as diretrizes estabelecidas para implantação do PMCMV proporcionam, aos agentes financeiros imobiliários, a livre escolha da localização dos empreendimentos, em um cenário de ausência de instrumentos de controle do valor da terra e também da ocupação de áreas sem disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.

Tudo isso vem proporcionando a periferização e (re)produção da segregação socioespacial na RMA, que ocorre intensamente nos seguintes territórios de segregação socioespacial: Território da Zona de Expansão Urbana de Aracaju, Território dos Loteamentos da Expansão Leste, Território do Santa Maria e Território da Zona de Expansão da Cabrita, que receberam, nos anos estudados, o maior número de empreendimentos habitacionais, construídos pelo PMCMV, deslocando para esses territórios uma parcela de pessoas, com condições socioeconômicas superior à dos moradores desses territórios, provocando uma profunda separação no espaço e no cotidiano de vida nesses territórios.

Essa separação é contundentemente marcada pelas formas diferenciadas de acesso aos serviços públicos de saúde, educação, saneamento básico, trabalho,

ocupação, renda, mobilidade, enfim, de condições habitacionais e socioeconômicas que se apresentam com mais força no espaço, à medida que promove uma hierarquização e segregação em espaços, já socialmente carentes, resultando em diferentes acessos e diferentes problemas inseridos em contexto de produção socioespacial.

Por outro, se existe uma (re)valorização do preço das terras e dos imóveis nos territórios de segregação socioespacial, ela ocorre ainda de forma lenta, uma vez que necessita da ação do Estado, central para realizar, de modo pleno, a valorização do espaço que se materializa com a construção de condomínios, que não é outra coisa senão um processo sucessivo de valorização, necessária para a lucratividade do empreendimento.

No caso da RMA, a lógica expressa é que a interface do capital e do Estado, articula-se na valorização imobiliária e na valorização do solo, por meio da construção efetiva das formas e características dessas construções e na forma ideológica desses produtos. A questão é que o processo de valorização imobiliária das periferias da RMA produz a valorização do espaço.

Com o PMCMV, o Estado viabiliza a reprodução imobiliária e financeira promovendo a valorização e produção de fragmentos espaciais de áreas metropolitanas periféricas e assegurando a continuidade das estratégias do capital em áreas separadas e destinadas à classe mais alta, essa realidade é produzida na RMA com a identificação e análise que fizemos da segregação socioespacial do bairro Jabutiana, que recebeu de 2009-2014 o maior número de unidades habitacionais de toda região metropolitana.

O bairro Jabutiana vem se transformando em um espaço destinado à classe média, com condomínios de apartamentos do PMCMV nas faixas 2 e 3, e do mercado imobiliário privado, avançando sobre áreas ainda com fortes características rurais, sufocando comunidades carentes e expropriando-as da terra, através da especulação e transformação do seu uso.

A periferização das unidades habitacionais, inclusive próximas aos antigos conjuntos residenciais implantados pelo COHAB/SE, é uma reprodução das velhas experiências com novas estratégias, ainda mais perversas, pois agora o capital imobiliário via financeirização comanda o processo, de forma total, determinando o valor dos lugares e a propriedade da terra no espaço metropolitano.

Como aponta Miele (2015), a produção do espaço pode ser entendida como um processo implicado na reprodução dos capitais, além de caminhar na direção de se tornar fator condicionante da realização mais veloz dos ciclos dos diversos capitais.

Sendo assim, os empreendimentos habitacionais construídos na totalidade do tecido urbano da RMA, seguem uma lógica de produção guiada por estratégias de valorização que selecionam e hierarquizam as diferentes áreas da região metropolitana para concentrar investimentos, revelando a seletividade dos capitais e imprimindo uma lógica de segregação socioespacial nos lugares.

O Estado, por sua vez, estabelece instrumentos legais de ordenamento territorial urbano que não correspondem à realidade dos moradores da cidade, pois muitas vezes são criados ou alterados em favor de interesses imobiliários, de agentes que se encontram envolvidos com a produção/reprodução do espaço urbano.

No caso da RMA, as políticas de habitação do PMCMV contraditoriamente servem para aprofundar uma separação nas condições de vida entre os moradores dos empreendimentos habitacionais e as populações que vivem nos territórios de segregação socioespacial, onde o cotidiano de vida e os problemas são estruturalmente separados por barreiras físicas, sociais e estruturais, fazendo com que a segregação continue se reproduzindo, agora em espaços já segregados.

A segregação socioespacial é característica fundamental do processo de produção do espaço urbano da RMA e em seus fundamentos históricos e legais, mostra-se como uma constante negativa da própria cidade e da vida urbana, sua forma mais contundente, como apontamos durante a pesquisa, fundamenta-se na contradição entre a produção social da cidade e sua apropriação privada pelos agentes financeiros imobiliários.

A segregação, vivida na dimensão do cotidiano, apresenta-se, neste espaço regional, como expressão das desigualdades, tanto nas formas de acesso a moradia, como nas diferenças de acesso aos serviços aos públicos, que impactam, de maneira diferenciada, a vida da população que se encontra separada no espaço pela sua condição social.

Isso ocorre porque, como aponta Carlos (2013), sob o capitalismo, a produção do espaço realiza-se na contradição fundante do próprio ato de produzir, uma produção social em conflito frontal com a sua apropriação privada. Na RMA essa produção é fortemente marcada por uma morfologia da desigualdade, condicionante para a formação de territórios de segregação socioespacial, fortemente contraditórios e produzido em áreas ocupadas por uma população empobrecida em detrimento de áreas que são elitizadas em um espaço urbano regional, que se estruturou na lógica do seu valor de troca.

Na RMA, é essa lógica que quebra o sentido da cidade, limitando seu acesso, promovendo a separação de usos e funções, restringindo a prática socioespacial. O que une e dá sentido a esta fragmentação, hierarquização e segregação é o Estado, normatizando o cotidiano, legitimando a propriedade privada do solo, mercantilizando a moradia, direcionando o processo de valorização/desvalorização dos lugares por meio das políticas públicas de habitação. O Estado, na Região Metropolitana de Aracaju, foi o principal orientador dos investimentos por meio de construção de infraestruturas e de normas, que viabilizaram a reprodução do capital, em uma verdadeira violência inerente a esse processo de produção do espaço sob o capitalismo.

Na RMA, esse processo é, portanto, de negação do “*direito à cidade*”⁴⁸, pois a produção habitacional da região, tem sido construída sob o lastro da interface Estado e Capital, como estratégias de acumulação capitalista. As políticas habitacionais desveladas, nesta tese, foram de forma direta responsáveis por (re)produzir a segregação socioespacial, resultando numa região metropolitana cada vez mais separada e desigual.

Em tese, a ideia do “*direito à cidade*”, que apresentamos, tem seu conteúdo construído na perspectiva de Henri Lefebvre, que coloca em dúvida a totalidade da sociedade, questionando a ordem política e econômica que a sustenta e a apoia. Para o autor, o direito à cidade manifesta-se como forma superior dos direitos, na condição de direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e à habitação. O direito à obra (atividade participante) e o direito à apropriação (bem diferente de propriedade) se imbricam dentro do direito à cidade, revelando plenamente o uso.

O direito à cidade, é nas palavras de Carlos (2013), a negação do mundo invertido, aqueles das cisões vividas na prática socioespacial, das representações que criam identidade abstrata; da preponderância das instituições e do mercado sobre a vida; do poder repressivo que induz à passividade pelo desaparecimento das particularidades; da redução do espaço cotidiano ao homogêneo, destruidor da espontaneidade e do desejo.

Os movimentos sociais e as formas de resistência que vão surgindo, em vários pontos do RMA, apontam para a necessidade eminente de superação desta situação, mas

⁴⁸ O direito à cidade aqui entendido como uma necessidade prática de superação da contradição valor de uso-valor de troca, que só se resolveria na superação daquilo que funda o capitalismo: a propriedade privada. Assim nos deparamos como o horizonte delineado por Marx na “Questão Judaica”, na qual a exigência da transformação radical da sociedade apoia-se na negação da política. Dessa forma o direito à cidade propõe a construção de uma nova sociedade, colocando em questão a própria sociedade urbana-suas estruturas- e a segregação como forma predominante da produção do espaço urbano capitalista.

também a necessidade de transformação radical da sociedade, como aposta de uma mudança mais profunda numa região metropolitana vivida como privação, estranhamento e caos. O que devemos pontuar com essa consideração, é que o superação da segregação socioespacial na RMA encontra seu caminho na construção do próprio direito à cidade, como projeto social, projeto esse de horizonte “utópico e radical⁴⁹”, que embora possa parecer impossível nos dias de hoje, é necessário para orientar o caminho para a transformação radical da sociedade, uma vez que, por dentro do Estado, nunca será possível superação dessa situação, visto que essas estruturas estatais servem às lógicas do capital.

⁴⁹ Lefebvre pensa nas condições de construção de um projeto de mudança radical da sociedade neoliberal; mas que se mostra impossível hoje. Todavia ele é necessário para orientar o caminho da ação que não se fecha num projeto realizável por dentro do Estado, mas contra sua lógica e seus acordos, prolongando assim o projeto utópico de Marx. Sendo assim, é importante sempre retomar essa utopia, visto que é ela que nos liga a uma vida não alienada.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Isabel Pinto. **A reprodução da metrópole: o projeto eixo tamanduatehy**. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

_____. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: Pedro de Almeida Vasconcelos; Roberto Lobato Corrêa; Silvana Maria Pitaundi. (orgs). **A cidade Contemporânea – segregação socioespacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 111-126.

_____. Produção do espaço em tempos de crise. In: Carlos. Ana Fani A; Alves. Glória; Pádua, Rafael Faleiros. (orgs). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017, p. 63-76.

ARACAJU(SE). **Lei complementar nº 19 de 10 de junho de 1966**. Código de Urbanismo de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. **Lei complementar nº 13 de 03 de junho de 1966**. Código de Obras de Aracaju. Aracaju, SE. 03 de junho de 1966.

_____. **Lei Municipal nº 873, de 1ª de outubro de 1982**. Cria a Zona de Expansão Urbana de Aracaju. Aracaju, 1 de outubro de 1982.

_____. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**. Lei complementar nº 1.705 de 12 de maio de 2000. Diário Oficial do Município de Aracaju(SE). Aracaju, nº 996, ano X, 06 de outubro de 2000.

ARENDT, Hannah. **Da violência**. Brasília: Editora da UnB, (1985 [1969]).

BALL, Michael . O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação. **Espaço e Debates**. São Paulo, nº 36, 1992, p.32-46.

BARBOSA, Nelson. Dez anos de políticas econômicas. In: **10 anos de governos pós-neoliberais no Brasil: Lula e Dilma**. SADER, Emir Boitempo. (org.). São Paulo:2013, p.51-67.

BARRA DO COQUEIROS. Plano Diretor Sustentável e Participativo. Prefeitura Municipal da Barra do Coqueiros(SE), 2009.

_____. **Lei Complementar nº 04/20016**. Dispõe sobre alterações da redação do Plano Diretor Sustentável e Participativo – PDSP, bem como dos Anexos II e V e dá outras providências. Barra dos Coqueiros(SE), 22 de dezembro de 2016.

BALBIM, R. N. Região, território, espaço: funcionalizações e interfaces. In CARLOS, A. F. A. (Org.) **Ensaio de geografia contemporânea**. São Paulo: Hucitec, 1996, p.58-76.

BANDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1999.

BANDUKI, Nabil e ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, Erminia(org). **A reprodução capitalista da casa(e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega,1982, p.182-198.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Tradução Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 2009.

BICHIR, R. **Segregação residencial e acesso a políticas públicas no município de São Paulo. São Paulo**. Dissertação (Mestrado) – DCP, Universidade de São Paulo. 2005.

_____. TORRES, H.; FERREIRA, M. P. Jovens no Município de São Paulo: explorando as relações de vizinhança. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, Recife, v.6, n.2, 2005.

BILLARD, G.; CHEVALIER, T.; MADORÉ, F. **Ville fermée, ville surveillée**. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2005.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

_____. **O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

_____. **Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo**. São Paulo: Annablume, 2012.

BOLAFFI, Gabriel. **O Mito sobre o problema da habitação**. Espaço e Debates. São Paulo: Ano VI, nº 17, 1982.

BONARTES, Mariana Fialho. **O programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade**. RISCO - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, v. 7, 2010.

BRASIL. **Censo Demográfico: 1950,1960, 1970, 1981, 1991, 2000 e 2010**.

_____. MINISTÉRIO DAS CIDADES/ SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: 2004. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>>. Acesso em 20 ago. 2015.

_____. MINISTÉRIO DAS CIDADES/ SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. **Plano Nacional de Habitação**. Brasília: 2009. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2015.

_____. **Estatuto da Cidade**. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001.

_____. Casa Civil da Presidência da República – Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letras de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto – Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

_____. **Decreto-lei nº 2.291, de 21 de dezembro de 1986**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/Decreto-Lei/Del2291.htm> . Acesso em 20 de junho de 2016.

_____. **Lei 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília- DF, Diário Oficial da União.

_____. **Lei 12.424, de 16 de junho de 2011**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 10 setembro de 2016.

BURGESS, E.W. **El crecimiento de la ciudad e introducción a um proyecto de investigación**, In: THEODORSON, G.A.(orgs). Estudios de ecologia Humana. Barcelona: Editorial Labor, 1974.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: Carlos, Ana Fani A; Volochko, Danilo; Alvarez, Isabel Pinto. (orgs). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p.132-148.

_____. A privação do urbano e o direito a cidade em Henri Lefebvre. In: Carlos. Ana Fani A; Alves. Glória; Pádua, Rafael Faleiros. (orgs). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017, p.33-68.

_____. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: Carlos. Ana Fani A; Souza, Marcelo Lopes; Sposito, Maria E.B. (orgs). **A produção do espaço urbano – agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013, p.53-74.

_____. **A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1994.

_____. **O Espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **O espaço urbano, novos conceitos**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2000.

_____. **A Condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. (org). **A Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015, p.35-58.

_____. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

_____. **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. São Paulo: EDUSP, 2003.

_____. **Dilemas urbanos**. São Paulo: Contexto, 2003.

_____. **Espaço e indústria**. São Paulo: Contexto, 2001 (Col. Repensando a Geografia)

CAMPOS, Antônio Carlos. **El desarrollo urbano de Aracaju, Brasil (1855 – 2005): Un juego de múltiples agentes**. Tesis para optar al grado de doctor. Programa de Doctorado Geografía, Planificación Territorial y Gestión Ambiental, Universitat de Barcelona, 2017.

_____. O Estado e o Urbano: os programas de construção dos conjuntos habitacionais em Aracaju. In.: **Revista do Instituto Histórico e Geográfico de Sergipe**. Aracaju, v. 1, nº 34, 2005.

_____. A construção da cidade segregada: O papel do Estado na urbanização de Aracaju. In: ARAUJO, H. M. et. al. **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju**. São Cristóvão. Editora UFS, 2006, p.223-246.

CARVALHO, Ana Paula Soares. **Reforma Urbana no Brasil: Intelligentzia e o Estatuto da cidade**. Dissertação. UFPE, 2012.

CARVALHO. Lygia Nunes. **As políticas públicas de habitação de interesse social induzindo a expansão urbana de Aracaju**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP.2013.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, Carolina M. P. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP.1999.

CAVALCANTE, Lana de Souza. **Geografia, escola e construção de conhecimento**. Campinas: Papirus. 1998.

CHESNAIS, François, “**A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações**”, Economia e sociedade, v. 11, n. 1 (18), p. 1-44, 2005.

COMISSÃO ECONÔMICA PARA A AMÉRICA LATINA E O CARIBE. Estudio económico de America Latina. Santiago: Cepal, 1951.

CORRÊA, Roberto Lobato. L. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 1986.

_____. **O que é espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Sobre os Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p.41-52.

_____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

_____. **Segregação residencial: Classes sociais e espaço urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

COSTA, Heloisa Soares de Moura; MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. **Expansão Metropolitana, Dispersão Urbana e Condomínios Horizontais na Região de Belo Horizonte**. In BRASIL. Estudos sobre dispersão urbana / Organizador: Nestor Goulart Reis – São Paulo: FAU-USP, 2007, p. 139-163

COSTA, José Aloizio da; SANTOS, Valdemir dos. O transporte coletivo urbano em Aracaju. In: ARAUJO, H. M. et. al. **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju**. São Cristóvão. Editora UFS, 2006, p.163-180.

DEHOP. **Produção de Habitação: 1968-2005**. Governo de Sergipe. 2015.

DINIZ, José Alexandre. **Aracaju: síntese de sua geografia urbana**. Aracaju, J. Andrade, 1963.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Global. São Paulo, 1945.

_____. **A Origem da Família, da Propriedade e do Estado**. 9.ed., Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1984.

FEITOSA, Cid Olival. Reflexões Acerca do Urbano em Sergipe. In.: **Revista Econômica do Nordeste**. Fortaleza, v. 37, nº 3, 2006, p. 339-355.

FEITOSA, F. F. Monteiro. **Índices espaciais para mensurar a segregação residencial: o caso de São José dos Campos (SP)**. Dissertação. Mestrado em Sensoriamento Remoto. São José dos Campos, 2005.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil. In: MATTOS, L. P. (Org.). **Estatuto da Cidade Comentado**. Belo Horizonte, Mandamentos, 2002, p.31-64.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo, Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese. Doutorado em Economia do Instituto de Economia da Unicamp. Campinas, 2011.

FILHO, Antônio Triana. **Habitação Popular no Brasil: Análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília, 2006.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **Aracaju: Estado & Metropolização**. São Cristóvão: Editora UFS, 1999.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves França. **Os condomínios fechados na Zona de Expansão Urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação sócio-espacial**. Monografia. Curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo. Aracaju: UNIT, 2004.

_____. **A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas**. Dissertação. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2011.

_____. **Estado e mercado na produção contemporânea de habitação em Aracaju - SE**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, 2016.

FRIEDMANN, John; ALONSO, William. **Regional development and planning: a reader**. Cambridge: MIT Press, 1969.

GESTEIRA, Luiz André Maia Guimarães. **A ação estado-capital na produção do espaço e a expropriação das comunidades tradicionais no município de Barra dos Coqueiros/SE**. Dissertação. Mestrado em Geografia da Universidade Federal de Sergipe, 2017.

GOMES, P. C. da C. **Geografia e Modernidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.p.57.

HAESBAERT, R. C. **Morte e vida da região: antigos paradigmas e novas perspectivas da Geografia Regional**. Rio de Janeiro. Editora Contexto. 2002.

_____. Região, diversidade territorial e globalização. **Geographia**, Niterói, v. 1, n. 1, 1999.

HARVEY, David. Teoría Revolucionaria Y Contrarrevolucionaria Em Geografia Y El Problema De La Formación Del Ghetto. **Revista Geo Crítica**. Barcelona, ano I, N. 04, 26 p., Jul. 2004.

_____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora HUCITEC, 1990.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2004.

_____. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 2000.

_____. **Espaços de esperança**. 2ª ed. São Paulo: Edições Loyola, 2015.

_____. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

_____. A liberdade da cidade. In: MARICATO, Ermínia et al. **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo/Boitempo: Carta Maior, 2013, p. 87-102.

HUGHES, Pedro Javier Aguirre. **Segregação Socioespacial e Violência Na Cidade De São Paulo: referências para a formulação de políticas públicas**. São Paulo em Perspectiva, 18(4):93-102, 2003.

KURZ, Robert. A ascensão do dinheiro aos céus. In: **Revista Krisis**, nº 16, 2003.

KONDER, Leandro. **O que é dialética**. São Paulo: Brasiliense, 1981.

JÚNIOR, A. Thomaz. A reinserção do lixo na sociedade do capital: uma contribuição ao entendimento do trabalho na catação e na reciclagem. **Revista Geográfica**, Bauru, n. 17, ago. 2013.

LA'BLACHE, P.V. de. **Princípios da geografia humana**. Lisboa: Luna, 1921.

LEFEBVRE, Henry. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo, Ática, 1991.

_____. **A re-produção das relações de produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973. (Cadernos O homem e a sociedade), 1991.

_____. **O direito a cidade**. São Paulo, Centauro, 2000.

LENCIONI, S. **Região e geografia**. São Paulo: Edusp, 1999.

LOPES, Ada Kallyne Souza. **O estado brasileiro e as políticas de garantia do direito à cidade: análise dos governos Lula e Dilma (2003-2014)**. In: Revista Universidade e Sociedade. Ano XXVII, nº 59, janeiro de 2017.

LOUREIRO, Kátia Afonso S. **A trajetória urbana de Aracaju em tempo de interferir**. Aracaju, Instituto de Economia e Pesquisas. INEP, 1983.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LÖWY, M. **Ideologias e Ciência Social**: elementos para uma análise marxista. 14ª ed. São Paulo: Cortez, 2000.

MACHADO, Ewerthon Vieira. **Paisagem e Fetiches - Abordagem acerca do processo de e seu crescimento urbano recente**. 1989. Dissertação. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1990.

MACHADO, Anselmo Belém. O bairro jardins: processo de crescimento urbano, consolidação de estratos socioeconômicos e “ilhas” de segregação social. In: **Revista Geonordeste**. Ano XXI, nº 01, São Cristóvão(SE), 2010, p. 41-67.

_____. O Plano diretor de Aracaju e suas contradições: Uma análise preliminar. In: **Revista do Departamento de Geografia-USP**, Volume 24, 2012, p.169-184.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. In: **Espaço e Debates**. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 24 – 33, jan./jul. 1982.

_____. A noção de progresso à luz da psicanálise. In: MARCUSE, H. **Cultura e psicanálise**. Tradução de Wolfgang Leo Maar, Robespierre de Oliveira e Isabel Loureiro. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2002.

MARX, K. **O capital**. Volume III. O processo de circulação do capital. São Paulo, Nova Cultural, 1985.

_____. **O capital: crítica da economia política. Vol. 1**. Apresent. Jacob Gorender. Coord. Rev. Paul Singer. Trad. Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. Coleção Os Economistas. São Paulo: Nova Cultural, 1969.

MARISCO, Luciane Maranha de Oliveira. **A norma e o fato: abordagem analítica da segregação sócio-espacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos**. 2003. 224 f. Doutorado (Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.

MARICATO, Hermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo. Hucitec.1997.

_____. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Alfa-Ômega, 1979.

MARTINS, Bruno Xavier. **O Programa Minha Casa Minha Vida: a mercadoria habitação a serviço da reprodução do capital em contexto de crise**. Dissertação. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

MELO, Marcus André B. C. Classe, burocracia e intermediação de interesse na formação da política de habitação. In: **Espaço & Debate**, São Paulo, NERU, n.24, ano VIII, 1988.

MENDONÇA, Jupira Gomes de. **Segregação e mobilidade residencial na região metropolitana de Belo Horizonte**. Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Rio de Janeiro, 2002.

MACKENZIE, R. D. El Ámbito de la Ecología Humana. In: THEODORSON, G. A. **Estudios de Ecología Humana**. Barcelona: Editora Labor, AS. 1974.

MIELE, Sávio Augusto de Freitas. Estratégias de (re) produção do espaço em São Paulo. In: **A cidade como negócio**. Ana Fani Alessadri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto (orgs). São Paulo: Contexto, 2015, p.124-148.

_____. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. Dissertação. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. 2007.

MISSE, Michel. **Crime e Violência no Brasil Contemporâneo: estudos de sociologia do crime e da violência urbana**. 2ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

MORAES, M. L. **A segregação planejada: Goiânia, Brasília e Palmas**. Goiania, UCG, 2003.

MOURA, Marcléia Elias. **O rural na cotidianidade do urbano e as contradições do capital**. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Geografia. UFS. 2014.

MURTA, Luis Roberto. **Uma Discussão das Crises Monetárias sob uma Perspectiva Histórica e Teórica: Um Estudo da Desvalorização do real em 1999**. Dissertação de Mestrado, PPGECON/UFES, 2003.

NAIME, J. Política de Habitação Social no Governo Lula: dinâmicas e perspectivas. In: **SEMINÁRIO NACIONAL: GOVERNANÇA URBANA E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO**, 2010, Natal. UFRN, 2010, p.115-126.

NASCIMENTO, Manuela Maria Pereira. **Habitação popular de mercado: Relações com o ambiente urbano na Região Metropolitana de Aracaju**. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. UFS. 2014.

NOSSA SENHORA DO SOCORRO. **Plano Diretor de Nossa Senhora do Socorro(SE)**. Lei nº 1118, de 07 de dezembro de 2015. Prefeitura Municipal de Nossa Senhora do Socorro(SE), 07 de dezembro de 2015.

NOGUEIRA, Adriana Dantas. **Análise sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju (1855 – 2003)**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. UFBA. 2004.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. In: **Coletâneas do nosso tempo**. Rondonópolis, MT, v. VII, nº 8, , 2008, p.129 – 153.

OLIVEIRA, T. D. de; BENADUCE, G. M. C. Reflexões sobre a infra-estrutura e a influência desta na qualidade de vida da população urbana de Tupanciretã/RS. In: **SEMINÁRIO INTERINSTITUCIONAL DE ENSINO, PESQUISA E**

EXTENSÃO, 16., 2011, Cruz Alta. Anais. Cruz Alta: Universidade de Cruz Alta, 2011, p.222-256.

PÁDUA, Rafael Feleiros de. Lutas urbanas, cotidiano e emancipação. In: **Justiça espacial e o direito à cidade**. Ana Fani Alessandri Carlos, Glória Alves, Rafael Faleiros de Pádua. (orgs). São Paulo: Contexto, 2017, p. 79-94.

PEET, Richard. **Inequality and poverty: a marxist-geographic theory**. **Annals of the Association of American Geographers**, Washington DC, Estados Unidos, v. 65, n. 4, p. 564- 5, 1975.

PORTO, Fernando de Figueiredo. **A cidade do Aracaju: 1855-1965: ensaio da evolução urbana**. Aracaju: Regina, 1945.

RAFFESTIN, Claude. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. Saquet, Marcos Aurelio; Sposito, Eliseu Savério. (orgs). São Paulo: Expressão Popular, 2009, p.125-148.

_____. Claude. **Por uma geografia do Poder**. SP: Ática, 1993.

RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmica e impasses. RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz e AZEVEDO, Sérgio de (orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades e da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2002, p. 221-248.

_____. **Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território**. Rio de Janeiro: Ed. Perseu Abramo. 2002.

RIBEIRO, Neuza Maria de Góis. **Transformações do espaço urbano: o caso de Aracaju**. Recife: FUNDAJ, Massangana, 1989.

RIBEIRO, Fabiana Valdoski. Produção contraditória do espaço urbano e resistências. In: **A crise urbana**. Ana Fani Alessandri Carlos(org.). São Paulo: Contexto, 2015.

RODRIGUES, Ana Lúcia. **A pobreza mora ao lado: segregação socioespacial na Região Metropolitana de Maringá**. Tese de Doutorado em Geografia da Pontifício Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2004, p.147-168.

_____. Comparação entre o processo de segregação socioespacial numa cidade de porte médio e numa metrópole. **XI CONGRESSO BRASILEIRO DE SOCIOLOGIA**. Campinas, 2004, p.207-232.

RODRIGUES, Maria Zélia Matos Dantas. **Evolução do Uso e Ocupação do Solo do Conjunto Brigadeiro Eduardo Gomes**. São Cristóvão, Se: Monografia de Bacharelado em Geografia. UFS, 2005.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: Propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: **A cidade contemporânea – Segregação espacial**. Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa e Silvava Maria Pintaudi.(orgs.).São Paulo: Contexto, 2013, p.147-168.

_____. A matriz discursiva sobre o "meio ambiente": produção do espaço urbano - agentes, escalas, conflitos. In: CARLOS, Ana Fani et al. (org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013, p.207-230.

RODRIGUES, Vinícius Silva. **As transformações recentes no espaço urbano de Nossa Senhora do Socorro (SE): Uma desconcentração metropolitana**. Monografia de Bacharelado. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. UFS, 2017.

ROYER, Luciana. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo, FFLCH/USP, 2009 (Tese de Doutorado).

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole: Centralização do capital no imobiliário e a nova produção do espaço em Fortaleza**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. USP.2012.

SAMPAIO, Renata Alves. A violência no processo de urbanização. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. (org). **A Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015, p.212-238.

SAQUET, Marcos Aurélio. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. Saquet, Marcos Aurelio, Sposito, Eliseu Savério. (orgs). São Paulo: Expressão Popular, 2009, p.17-37.

SMOLKA, M. Regularização da Ocupação do Solo Urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. In E. Fernandes e B. Alfonsin, (orgs.) **A Lei e a Ilegalidade na Produção do Espaço Urbano**. Del Rey, Belo Horizonte, 2003, p.78-103.

SABATINI, Francisco; CÁCERES, Gonzalo. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. In: **Scripta Nova. Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VIII, num. 146(123).2005.

SMITH, N. **Desenvolvimento Desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Trad. Eduardo de Almeida Navarro. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1998.

SANTOS. M. **A Natureza do Espaço**. São Paulo: EDUSP, 2002.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **A natureza do espaço: razão e emoção**. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

SANTOS, Nathaly Cardoso. **A produção do espaço urbano e as transformações socioespaciais no bairro Jabutiana. Aracaju (SE), 2001-2014**. Dissertação de mestrado. Programa de Pós-graduação em Geografia. UFPB, 2016.

SANTOS, Boaventura de Souza. Reinventar a democracia: entre o pré-contratualismo e o pós-contratualismo. In: **Os Sentidos da Democracia**. Francisco Oliveira (org.). São Paulo: FAPESP/Vozes, 2009.

SANTOS, Ana Rocha; CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. A Política de Descentralização da Saúde e suas Interfaces Escalares. In: **Scientia plena**. vol. 6, num. 5, 2010.

SANTOS, Thacyo Vycitor Silva. **Complexo Taíçoca, Nossa Senhora do Socorro- SE: Novos arranjos socioespaciais na Região Metropolitana de Aracaju no século XXI**. Monografia de Bacharelado. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. UFS, 2016.

SÃO CRISTÓVÃO. **Plano Diretor do Município de São Cristóvão(SE)**. Lei nº 044/2009. Prefeitura Municipal de São Cristóvão(SE). São Cristóvão (SE), 21 de setembro de 2009.

SERGIPE. **Lei nº 2.578, de 31 de dezembro de 1985**. Cria a Região da Grande Aracaju. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 31 de dezembro de 1985.

_____. **Lei Complementar nº 25, de 29 de dezembro de 1995**. Cria a Região Metropolitana de Aracaju. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 29 de dezembro de 1995.

_____. **Lei Estadual nº 1277 de 08 de junho de 1964**. Reorganiza o Conselho do Desenvolvimento Econômico de Sergipe(CONDESE) e dá outras providências. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 08 de junho de 1964.

_____. **Lei Estadual nº 2.608 de 27 de junho de 1987**. Dispõe sobre a estrutura e o funcionamento da Administração do Estado de Sergipe e dá outras providências.. Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, Aracaju, 27 de junho de 1987.

SILVA, Jailson de S; BARBOSA, Jorge L. **Favela: Alegria e dor da cidade**. Rio de Janeiro: SENAC, 2005.

SOBARZO, Oscar, SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. **Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafios**. *Ciudades*. México, v.59, p.37 - 43, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO; Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

SOUZA, Bárbara Cecília Machado F. de. **Desenvolvimento regional e gestão metropolitana: Reflexão a partir da política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju**. Dissertação. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e Gestão de Empreendimentos Locais. UFS. 2009.

SOUZA, Fernando Antônio Santos. Acción Del Estado y segregación socioespacial: el caso de Nossa Senhora do Socorro (SE) em el Nordeste brasileiro em Sergipe. In:

Procesos urbanos em acción. Pedro Abramo, Marcelo Rodríguez Mancilla y Jaime Erazo Espinosa(Coordinadores). Quito – Ecuador. Ediciones Abya - Yala, 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de geografia**, Dourados, n.4, p.71-85, 1996.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p.86-103.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: **A cidade contemporânea – segregação espacial**. Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Corrêa, Silva Maria Pintaui (orgs). São Paulo: Contexto, 2013, p.61-94.

_____. **A cidade dentro da cidade. Uma Edge City em São José do Rio Preto**. Sipta Nova. Revista de Geografia y Ciencias Sociales. Barcelona, v.VII, 2003, , p.1 - 15.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e distribuição socioespacial na área conurbada de Florianópolis**. 2002. 300 f. Doutorado (Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

TASCHNER, Suzana. **Favelas e cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas**. Cadernos de pesquisa do LAP, São Paulo: FAU-USP, n. 18, 1984.

TORRES, Haroldo da Gama. **Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo**. Estudos Urbanos. vol.17, no.47, 2002, p.97-128.

VAINER, Carlos. Lugar, região, nação, mundo: exploração históricas do debate acerca das escalas da ação política. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. V,8, n.2, 2006.

VARGAS, Maria Augusta Mundim. A paisagem urbana e o meio ambiente de Aracaju. **Geoufs**, São Cristóvão, SE, v.1, p.9-17.jul/dez, 2002.

VASCONCELOS, P.de A. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. Ilhéus: Editus,1999.

_____. **A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração**. Revista Cidades, Presidente Prudente, v. 1, n. 2, 2004.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Estúdio Nobel, 1998.

_____. Efeitos do Espaço Sobre o Social na Metrópole Brasileira. **VII Encontro Nacional da ANPUR (2000)**. In: www.flaviovillaca.arq.br. Acesso em: 15 fev. 2015.

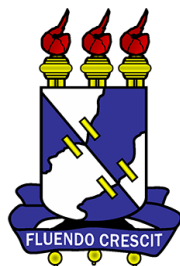
VILAR, José Wellington Carvalho. Problemas socioambientais na periferia de Aracaju. In: ARAUJO, H. M. et. al. **O ambiente urbano: visões geográficas de Aracaju**. São Cristóvão. Editora UFS, 2006, p.45-68.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. Dissertação. (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

_____. A moradia como negócio e valorização do espaço urbano metropolitano. In: **A cidade como negócio**. Ana Fani Alessadri Carlos, Danilo Volochko, Isabel Pinto (orgs). São Paulo: Contexto, 2015.

_____. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

APÊNDICES



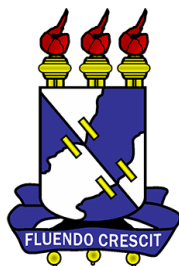
TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM, DEPOIMENTOS E ENTREVISTAS

Eu _____, CPF _____, RG _____, depois de conhecer e entender os objetivos, procedimentos metodológicos, riscos e benefícios da pesquisa, bem como de estar ciente da necessidade do uso de minha imagem e/ou depoimento, especificados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), AUTORIZO, através do presente termo, os pesquisadores **Mário Jorge Silva Santos e Ana Rocha dos Santos** do projeto de pesquisa intitulado “**A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital**” a realizar as Fontes que se façam necessárias e/ou a colher meu depoimento sem quaisquer ônus financeiros a nenhuma das partes.

Ao mesmo tempo, libero a utilização destas Fotos (seus respectivos negativos) e/ou depoimentos para fins científicos e de estudos (livros, artigos, slides e transparências), em favor dos pesquisadores da pesquisa, acima especificados, obedecendo ao que está previsto nas Leis que resguardam os direitos das crianças e adolescentes (Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA, Lei N.º 8.069/ 1990), dos idosos (Estatuto do Idoso, Lei N.º 10.741/2003) e das pessoas com deficiência (Decreto N.º 3.298/1999, alterado pelo Decreto N.º 5.296/2004).

São Cristóvão(SE) , ____ de _____ de 2017

Sujeito da Pesquisa



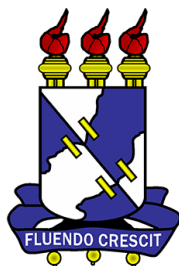
TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM, DEPOIMENTOS E ENTREVISTAS

Eu _____, CPF _____, RG _____, depois de conhecer e entender os objetivos, procedimentos metodológicos, riscos e benefícios da pesquisa, bem como de estar ciente da necessidade do uso de minha imagem e/ou depoimento, especificados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), AUTORIZO, através do presente termo, os pesquisadores **Mário Jorge Silva Santos e Ana Rocha dos Santos** do projeto de pesquisa intitulado “**A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital**” a realizar as Fontes que se façam necessárias e/ou a colher meu depoimento sem quaisquer ônus financeiros a nenhuma das partes.

Ao mesmo tempo, libero a utilização destas Fotos (seus respectivos negativos) e/ou depoimentos para fins científicos e de estudos (livros, artigos, slides e transparências), em favor dos pesquisadores da pesquisa, acima especificados, obedecendo ao que está previsto nas Leis que resguardam os direitos das crianças e adolescentes (Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA, Lei N.º 8.069/ 1990), dos idosos (Estatuto do Idoso, Lei N.º 10.741/2003) e das pessoas com deficiência (Decreto N.º 3.298/1999, alterado pelo Decreto N.º 5.296/2004).

São Cristóvão(SE) , ____ de _____ de 2017

Sujeito da Pesquisa



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LABORATÓRIO DE ESTUDOS TERRITORIAIS- LATER

A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital

Roteiro de entrevista com os moradores dos empreendimentos do PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju (SE)

Informações iniciais

Nome:

Idade :

Sexo:

Grau de Escolaridade:

Ocupação:

Situação de trabalho:

Renda mensal:

Local onde exerce ocupação:

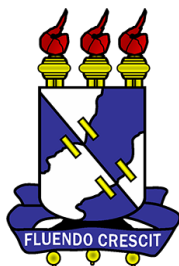
Meio de transporte:

Tempo de deslocamento:

- 1- Há quanto tempo mora neste empreendimento e como escolheu esse lugar para morar?
- 2- Como adquiriu o empreendimento?
- 3- Por que resolveu adquirir/comprar este empreendimento?
- 4- Do que o senhor(a) mais gosta neste empreendimento?
- 5- Do que o Senhor(a) menos gosta neste empreendimento?
- 6- Em algum momento você pensou em se mudar deste empreendimento? Por quê?

- 7- Em que cidade você morava antes de mudar para este empreendimento?
 - 8- Seu último domicílio anterior estava localizado em que bairro da cidade?
 - 9- Seu último domicílio era alugado, próprio ou familiar?
 - 10- Após a mudança para este empreendimento, algum membro da família mudou de trabalho/emprego? De que localidade para que localidade?
 - 11- Porque esse membro mudou de trabalho?
 - 12- Depois que você mudou para este empreendimento, seu tempo de deslocamento para o trabalho, estudo ou lazer aumentou? Quanto tempo?
 - 13- Quanto tempo você leva para chegar ao ponto de transporte mais próximo?
 - 14- Qual o tempo aproximado de espera do transporte coletivo?
 - 15- Algum membro da família deixou de estudar quando se mudou para esse empreendimento?
 - 16- Foi fácil conseguir vaga em escola, creche ou pré-escolar perto da residência atual?
 - 17- Existe unidade de saúde básica nesta localidade onde mora atualmente? Você utiliza os serviços desta unidade de saúde?
 - 18- Existe escola pública de ensino fundamental nesta localidade? Seus filhos estudam nessa unidade?
 - 19- Nesta localidade existe creche? Seus filhos frequentam essa creche?
 - 20- Existe posto policial nesta localidade?
 - 21- Há praças ou espaços públicos perto do empreendimento onde reside? Você frequenta esses espaços?
 - 22- Como avalia os serviços públicos existentes na localidade?
 - 23- Quais os serviços públicos mais deficitários nessa localidade?
 - 24- Os serviços comerciais existentes na localidade, como padarias, supermercados, banco, feira e farmácia, atendem a suas necessidades?
 - 25- Quais os serviços que mais utiliza fora da localidade onde você mora?
 - 26- O que gostaria que existisse em sua localidade para satisfazer suas necessidades?
 - 27- Existe alguma reivindicação da comunidade para conseguir algum serviço público?
- Explicar

[illegible]

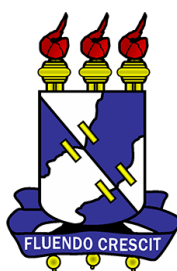


TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM, DEPOIMENTOS E ENTREVISTAS

Eu _____, CPF _____, RG _____, depois de conhecer e entender os objetivos, procedimentos metodológicos, riscos e benefícios da pesquisa, bem como de estar ciente da necessidade do uso de minha imagem e/ou depoimento, especificados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), AUTORIZO, através do presente termo, os pesquisadores **Mário Jorge Silva Santos e Ana Rocha dos Santos** do projeto de pesquisa intitulado **“A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital”** a realizar as Fontes que se façam necessárias e/ou a colher meu depoimento sem quaisquer ônus financeiros a nenhuma das partes.

Ao mesmo tempo, libero a utilização destas Fotos (seus respectivos negativos) e/ou depoimentos para fins científicos e de estudos (livros, artigos, slides e transparências), em favor dos pesquisadores da pesquisa, acima especificados, obedecendo ao que está previsto nas Leis que resguardam os direitos das crianças e adolescentes (Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA, Lei N.º 8.069/ 1990), dos idosos (Estatuto do Idoso, Lei N.º 10.741/2003) e das pessoas com deficiência (Decreto N° 3.298/1999, alterado pelo Decreto N° 5.296/2004).

São Cristóvão(SE) , ____ de _____ de 2017



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LABORATÓRIO DE ESTUDOS TERRITORIAIS- LATER

A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital

Roteiro de entrevista com os moradores do entorno dos empreendimentos do PMCMV na Região Metropolitana de Aracaju (SE)

Informações iniciais

Nome:

Idade :

Sexo:

Grau de Escolaridade:

Ocupação:

Situação de trabalho:

Renda mensal:

Local onde exerce ocupação:

Meio de transporte:

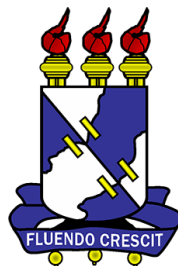
Tempo de deslocamento:

- 1- Há quanto tempo mora nesta localidade e como escolheu esse lugar para morar?
- 2- Como adquiriu essa casa?
- 3- Por que resolveu adquirir/comprar este empreendimento?

- 4- Do que o senhor(a) mais gosta nesta localidade?
- 5- Do que o Senhor(a) menos gosta nesta localidade?
- 6- Em algum momento você pensou em se mudar desta localidade? Por quê?
- 7- Em que cidade você morava antes de mudar para esta localidade?
- 8- Seu último domicílio anterior estava localizado em que bairro da cidade?
- 9- Seu último domicílio era alugado, próprio ou familiar?
- 10- Após a mudança para esta localidade, algum membro da família mudou de trabalho? De que localidade para que localidade?
- 11- Porque esse membro mudou de trabalho?
- 12- Depois que você mudou para esta localidade, seu tempo de deslocamento para o trabalho, estudo ou lazer aumentou? Quanto tempo?
- 13- Quanto tempo você leva para chegar ao ponto de transporte mais próximo?
- 14- Qual o tempo aproximado de espera do transporte coletivo?
- 15- Algum membro da família deixou de estudar quando se mudou para essa localidade?
- 16- É fácil conseguir vaga em escola, creche ou pré-escolar perto da sua residência ?
- 17- Existe unidade de saúde básica nesta localidade onde mora atualmente? Você utiliza os serviços desta unidade de saúde?
- 18- Existe escola pública de ensino fundamental nesta localidade? Seus filhos estudam nessa unidade?
- 19- Nesta localidade existe creche? Seus filhos frequentam essa creche?
- 20- Existe posto policial nesta localidade?
- 21- Há praças ou espaços públicos perto de onde reside? Você frequenta esses espaços?
- 22- Quais os serviços públicos mais deficitários nessa localidade?
- 23- Como avalia os serviços públicos existentes na localidade?
- 24- O que gostaria que existisse em sua localidade para satisfazer suas necessidades?
- 25- Os serviços comerciais existentes na localidade, como padarias, supermercados, banco, feira e farmácia, atendem a suas necessidades?
- 26- Quais os serviços que mais utiliza fora da localidade onde você mora?
- 27- Existe alguma reivindicação da comunidade para conseguir algum serviço público?
Explicar
- 28- O que mudou na localidade após a construção dos empreendimento do PMCMV?

Anotações complementares

[illegible]



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
LABORATÓRIO DE ESTUDOS TERRITORIAIS- LATER

A (re)produção da segregação socioespacial na RMA: Interfaces da ação do Estado e do Capital

QUESTIONÁRIO SOCIOECONÔMICO DAS FAMÍLIAS ENVOLVIDAS NA PESQUISA

I- DADOS SOCIECONÔMICOS DA FAMÍLIA

Primeiro Nome	Posição familiar	Sexo	Idade	Estado civil	Grau de escolaridade	Estuda atualmente?	Pessoa com deficiência	Com referência ao mês anterior													
								Ocupação (atividade principal)	Situação de trabalho	Recebe bolsa do governo?	Renda Mensal (R\$)	Local onde exerce ocupação	Meio(s) de transporte						Bilhete Único	Tempo médio de deslocamento	
													Ida			Volta				Ida	Volta

LEGENDA

Posição familiar	Sexo	Estado civil	Grau de Escolaridade	Pessoa com deficiência	Situação de trabalho	Bolsa do governo	Meio de transporte (p/ o trabalho)
3. Titular 4. Cônjuge 5. Filho(a) 6. Enteado(a) 7. Neto 8. Pai/ Mãe 9. Sogro(a) 10. Irmão(ã) 11. Outro parente 12. Agregado	3. M 4. F	3. Solteiro 4. Casado 5. Divorciado 6. Viúvo	3. Creche 4. Pré escola 5. Ensino fundamental (1ª a -8ª série) incompleto 6. Ensino fundamental completo 7. Ensino médio (1º ao -3º ano) incompleto 8. Ensino médio completo 9. Superior incompleto 10. Superior completo 11. Pós graduação 12. Nenhum	2. Não 3. Motora 4. Cadeirante 5. Visual 6. Auditivo 7. Mudez 8. Mental 9. Múltipla	3. Assalariado com carteira 4. Contrato temporário 5. Funcionário público 6. Cargo de confiança 7. Empregador 8. Autônomo c/ contribuição INSS 9. Autônomo s/ contribuição INSS 10. Trabalho eventual (bico) 11. Desempregado 12. Aposentado/ Pensionista 13. Dona de casa 14. Estagiário ou bolsista 15. Cooperativa 16. Não trabalha	3. Bolsa Família 4. Renda Melhor 5. Outra _____	3. Ônibus 4. Van/Kombi (R\$ _____) 5. Trem 6. Metrô 7. A pé 8. Carro/moto 9. Bicicleta 10. outros

CÓDIGOS PARA TODO O QUESTIONÁRIO

3- Sim
4- Não
98 - Não respondeu
99- Não se aplica
01- Não sabe

01- Demanda de deslocamento

Primeiro Nome	Atividade	Local onde exerce a atividade:	Meio de transporte	Bilhete Único	Tempo médio de deslocamento		LEGENDA
					Ida	Volta	
							Meio de transporte 3. Ônibus 4. Van/Kombi (R\$ _____) 5. Trem 6. Metrô 7. A pé 8. Carro/moto 9. Bicicleta 10. Ônibus escolar 11. Outros

2. Do que o Sr.(a) mais gosta aqui no Condomínio? (máximo 3)

1. _____
2. _____
3. _____

3. O que o Sr.(a) menos gosta aqui no Condomínio? (máximo 3)

1. _____
2. _____
3. _____

4. Em algum momento você pensou em se mudar do _____ (nome do empreendimento)? _____

5.1. Se afirmativa, qual o motivo: (multirresposta)

☐ 1. Falta de condições de pagamento da prestação e das contas de condomínio, água e de luz

☐ 2. Problemas familiares

☐ 3. Distância dos locais de trabalhos

☐ 4. Tamanho da moradia

☐ 5. Problema com a vizinhança

☐ 6. Distância da família e/ou dos amigos

☐ 7. Problemas de segurança e violência

☐ 8. Outros _____

5. Onde estavam os três últimos domicílios que vocês moraram? Quanto tempo moraram em cada um?

Local do domicílio			
Tempo que moraram			
Tipologia (3- casa; 4- apto)			

6- Seu último domicílio anterior estava localizado em:[]

3- loteamento 4- comunidade 5- conjunto habitacional 6- área de risco

7- Como teve acesso ao último domicílio anterior? []

3. Comprou o terreno e construiu.

4. Comprou o domicílio.

5. Ocupou o terreno e construiu o domicílio.

6. Alugou o domicílio.

Valor aluguel (R\$): _____

7. O domicílio foi emprestado temporariamente pelo proprietário.

8. O domicílio foi cedido definitivamente pelo proprietário (ou herdado).

9. Aluguel social – (colocar o nome utilizado em cada estado)

10. Terreno ou laje cedida.

11. Outra forma. Qual? _____

8- Após a mudança para o empreendimento, algum membro da família mudou de trabalho?[]

Primeiro nome	Antes de se mudar		Depois de se mudar	
	Trabalho	Local	Trabalho	Local

8.1- Se mudou porque? _____

9- Depois de se mudar para o condomínio _____, o tempo de deslocamento para a principal atividade de cada membro da família mudou? E o custo?

Primeiro nome	Atividade	Tempo de deslocamento (casa-local onde exerce a atividade-casa)			Custos com transportes (diário)		
		Aumentou (minutos)	Diminuiu (minutos)	Não influenciou	Aumentou (R\$)	Diminuiu (R\$)	Não influenciou

10- Quanto tempo o Sr.(a) leva para chegar ao ponto de transporte (ônibus, van trem, etc.) mais próximo?

[] 3. Menos de 15 minutos [] 4. Mais de 15 minutos

11- Qual o tempo aproximado de espera do transporte coletivo? []

3. Até 15 minutos 4. Entre 15 e 30 minutos 5. De 15 minutos a 1 hora 6. Mais de 1 hora

12. Algum membro da família deixou de estudar quando se mudou para o empreendimento? []

13. Foi fácil conseguir vaga em escola, creche ou pré escola perto da residência atual? []

II – FORMA DE ACESSO AO IMÓVEL

14. Vocês são os primeiros moradores deste domicílio? []

15. Quando se mudou para o imóvel?
(mês/ano): _____

16. Seu domicílio é:

3. Próprio

4.1 Alugado

4.2 Qual o valor do Aluguel? (R\$) _____

5. Cedido

17. Forma de acesso ao domicílio:[]

6. Pagamento com recurso próprio

7. Financiamento Programa Minha Casa Minha Vida

17.1 Nome da empresa que intermediou a venda

17.2 Valor Financiado (R\$) _____

17.3 Valor subsídio (R\$) ____

17.4 Valor Entrada (R\$) ____

17.5 A quem foi paga a entrada: _____

17.2. Valor atual da prestação (R\$) _____

18. Quais são e eram os seguintes gastos?

	Condomínio (R\$)	Luz (R\$)	Água (R\$)	Gás (R\$)	Telefone e Internet (R\$)	TV a cabo (R\$)	Outros (R\$)
Antes da mudança							
Depois da mudança							

19-Por que você e sua família saíram da casa/apartamento anterior?

20. Por que você e sua família escolheram este empreendimento?

21-Como o/a Sr.(a) ficou sabendo da existência do empreendimento? (múltipla escolha)

III – AVALIAÇÃO DO ENTORNO

22-Os serviços públicos a seguir estão perto (até 30 minutos a pé) de onde você mora? E de onde você morava?

Serviços Públicos	Existe?	Qual o nome?	Existia?
1. UBS / Posto de Saúde			
2. Escola pública de ensino fundamental			
3. Creche			
4. Posto de polícia comunitária			
5. Praça			

23-A sua região é atendida pelos seguintes serviços públicos? E a região onde você morava?

Serviços Públicos	Existe?	Qual o nome?	Existia?
1. Hospital/Pronto Socorro			
2. Escola pública de ensino médio			
3. Delegacia			
4. Delegacia da mulher			
5. CRAS- Centro de Referência da Assistência Social			
6. Conselho tutelar			
7. Área pública para a prática de esportes			
8. Centro Cultural			
9. Lona Cultural			
10. Biblioteca pública			
11. Acesso público à internet			
12. Parque (área verde)			

24- Os serviços comerciais a seguir estão perto (até 30 minutos a pé) de onde você mora? E de onde você morava?

Serviços comerciais	Bairro atual	Bairro anterior
1. Padaria		
2. Mercado ou supermercado		
3. Banco		
4. Lotérica		
5. Feira		
6. Farmácia		

25- A sua região é atendida pelos seguintes serviços comerciais? E a região onde você morava?

Serviços comerciais	Bairro atual	Bairro anterior
48.1 Shopping		
48.2 Cinema		

IV – ANOTAÇÕES (complementares)

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slight shadow on the right side, suggesting it's resting on a surface.

ANEXOS I

Delimitação das zonas de adensamentos dos Planos Diretores de Aracaju, Barra dos Coqueiros, São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro.

Delimitação das zonas de adensamentos do Plano Diretor de Aracaju

ANEXO II DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE ADENSAMENTO

ZONA	DELIMITAÇÃO
ZAB 1	Inicia à foz do canal do Bairro Industrial, subindo por esse até a av. Antônio Cabral, e por essa ao sul, até a av. Coelho e Campos e por essa, à oeste, prosseguindo pela av. São Paulo, av. Santa Gleide e seu prolongamento até o riacho Palame, divisa do município de Aracaju com Nossa Senhora do Socorro, prosseguindo pelos limites municipais desde o oeste, o norte, até o leste, finando na foz do canal do bairro industrial, às margens do rio Sergipe, exclusive a área do parque José Rollemberg Leite.
ZAB 2	Inicia na av. Beira Mar, esquina com av. Francisco Porto, atravessando a "ponte do Shopping", dobrando a rua RT-14 em direção à foz do rio Sergipe, prosseguindo pela av. Santos Dumont, ao sul, até a última Rua do loteamento aruana e por esta a oeste até a Rodovia dos naufragos e por essa à norte até a faixa do oleoduto da Petrobrás e por essa à oeste até a av. Canal Santa Maria e por essa à sul até a última rua do Conj. Santa Maria e por essa à oeste até a divisa municipal com São Cristóvão e por essa divisa, ao norte, até o prolongamento da av. Santa Gleide, e por essa, à leste e pela av. São Paulo até a rua Paraíba, e por essa, ao sul, prolongando-se na travessa Chile até a rua da Argentina e por essa a leste até a rua R.C. Andrade, e por essa até a rua Campo do Brito, prosseguindo, à leste, pelo muro de divisa norte da antiga fábrica de cimento Votorantim até a av. Augusto Franco, e por essa ao sul, até av. Edésio Vieira de Melo, e por essa, à leste, até a rua Rafael de Aguiar e por essa, à sudoeste até a rua São Judas Tadeu e por essa, à leste, até a rua João R. Sobrinho e por essa, ao Sul, até a rua Arquibaldo Mendonça Leal e por essa, à leste, até a esquina da rua Poço verde, dobrando à direita e prosseguindo pela rua Arquibaldo Mendonça, até a av. Hermes Fontes e por essa, ao sul, até a cidade dos Funcionários, contornando-a do norte ao leste até a rua Humberto Pinto, contornando os limites sul do loteamento Jardim Alvorada até o canal tramandaí e por esse, à leste, até a rua Álvaro Brito e por essa até a av. Francisco Porto, prosseguindo à leste até a av. Beira Mar.
ZAR	Delimitada por última rua do sul do loteamento aruana e por esta a oeste até a Rodovia dos Naufragos e por essa à norte até a faixa do oleoduto da Petrobrás e por essa a oeste até av. Canal Santa Maria e por essa à sul até a última rua ao sul do Conj. Santa Maria e por essa à oeste até a divisa do município c/ São Cristóvão. Ao leste com a orla marítima ao sul com limite do município de Itaporanga e oeste com limite do município de São Cristóvão.
ZAP 1	Inicia na foz do canal do bairro Industrial, prosseguindo ao Sul pela margem do rio Sergipe até a av. Otoniel Dórea e por esta e pela av. Rio Branco até a travessa Benjamin Constant e por esta até a rua Siriri e por essa, à norte, até a av. Coelho e Campos e por essa, à leste, até a av. Antônio Cabral e por essa, ao norte, até o canal do bairro Industrial e por esse, à leste, até a foz.
ZAP 2	Inicia-se na rua Siriri, esquina com a av. Coelho e Campos, prosseguindo ao Sul até a rua São Cristóvão, e por essa, à oeste, até a rua Aristides Bispo e por essa e rua Dom Bosco, à leste, até a rua Sargento Zacarias e por essa e pela av. Alberto Azevedo, à oeste, até a rua Rafael de Aguiar e por essa, à nordeste, até a av. Edésio Vieira de Mello e por essa, à oeste, até a av. Augusto Franco e por essa, à norte, até o muro lateral norte da antiga Fábrica de Cimento Votorantim e por esse, à oeste, prolongando-se pela rua Campo do Brito até a rua R.C. Andrade e por essa à oeste, até a travessa Chile e por essa, prolongando-se ao norte pela rua Paraíba até a Av. São Paulo e por essa, à leste e pela av. Coelho e Campos, até a rua Siriri.

ANEXO II
DELIMITAÇÃO DAS ZONAS DE ADENSAMENTO

(CONTINUAÇÃO)

ZONA	DELIMITAÇÃO
ZAP 3	Inicia na Travessa Benjamin Constant, esquina com av. Rio Branco ou av. Ivo do Prado, prosseguindo ao sul pela av. Beira Mar até av. Anísio Azevedo e por essa, à oeste, até av. Acrísio Cruz e por essa, ao norte, até a rua Campo do Brito e por essa, à oeste, até av. Hermes Fontes e por essa ao norte, até a rua Enos Sadock de Sá e por essa, à oeste, até rua Dom Bosco e a rua Aristides Bispo, ao norte, até a rua São Cristóvão e por essa à leste, até rua Siriri e por essa, ao Sul até a travessa Benjamin Constant e por essa, a leste até a av. Rio Branco.
ZAP 4	Inicia na av. Anísio Azevedo, esquina com av. Beira Mar, prosseguindo ao Sul até a av. Francisco Porto e por essa, à oeste, até a rua Álvaro Brito e por essa, ao norte, até a rua Percílio C. Andrade e por essa, à oeste, até a rua Homero Oliveira, e por essa ao norte, até a rua Euclides Paes Mendonça e por essa, à oeste até a av. Acrísio Cruz, e por essa, ao norte, até a av. Anísio Azevedo e por essa, à leste, até a av. Beira Mar.
ZAP 5	Inicia na rua Cedro, esquina com rua Campo do Brito, prosseguindo ao sul pela av. Acrísio Cruz até rua Euclides Paes Mendonça e por essa, a leste, até a rua Homero Oliveira e por essa, ao sul, até rua Percílio C. Andrade e por essa, à leste, até rua Álvaro Brito e por essa, ao sul; até o canal Tramandai, margeando à oeste até encontrar a rua Manoel do Espírito Santo, prosseguindo nos limites sul do loteamento Jardim Alvorada até a rua Humberto Pinto e por essa, contornando pelo norte e oeste limites externos do conjunto Cidade dos Funcionários até atingir a av. Hermes Fontes e por essa, ao norte, até a rua Arquibaldo Mendonça Leal e por essa, à oeste, até rua Pedro Paes Mendonça e por essa, ao sul, até a rua Aloísio Braga à oeste, até atingir a rua Mendonça Leal, esquina com rua Poço Verde, prosseguindo pela rua Mendonça Leal até rua João R. Sobrinho, dobrando à direita até a rua São Judas Tadeu e por essa, à oeste, até a rua Rafael de Aguiar e por essa, a nordeste até a av. Alberto Azevedo e por essa à leste, até a rua Dom Bosco e por essa ao norte até a rua Enos Sadock de Sá, e por essa, à leste, até a av. Hermes Fontes e por essa ao sul, até a rua Campo do Brito, e por essa, à leste até a rua Cedro.

ANEXO III
TABELAS DE CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A P 1	1º (Térreo)	Fachadas - Norte e Oeste - 3m Fachadas - Sul e Leste - Isento	ISENTO	ISENTO	Para a Soma dos Pavimentos: 7.5m c/ uso de galeria de lojas	90% Desde que resguardados os recuos mínimos
	2º	ISENTO	1,50m		6m sem o uso de galeria de lojas	60%
	3º	3,00m	1,50m	A que o lote permitir, atendidas as exigências de potencial construtivo e recuos		
	4º em Diante	3,00m para vias Coletoras II e Locais; 5,00m para vias Coletoras I, Expressas e Principais.	RF = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	RL = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	Desde que resguardados os recuos mínimos	

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A P 2 à 5	1º (Térreo)	Fachadas - Norte e Oeste - 3m Fachadas - Sul e Leste - Isento	ISENTO	ISENTO	Para a Soma dos Pavimentos: 7.5m c/ uso de galeria de lojas	90% Resguardados os recuos mínimos
	2º	ISENTO	1,50m		6m sem o uso de galeria de lojas	70%
	3º	3,00m		A que o lote permitir, atendidas as exigências de potencial construtivo e recuos		
	4º em Diante	3,00m para vias Coletoras II e Locais 5,00m para vias Coletoras I, Expressas e Principais	RF = 1.5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R _L = 1.5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	Resguardados os recuos mínimos	

ANEXO III
TABELAS DE CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A P 1	1º (Térreo)	Fachadas - Norte e Oeste - 3m Fachadas - Sul e Leste - Isento	ISENTO	ISENTO	Para a Soma dos Pavimentos: 7.5m c/ uso de galeria de lojas	90% Desde que resguardados os recuos mínimos
	2º	ISENTO	1,50m		6m sem o uso de galeria de lojas	
	3º	3,00m	1,50m	1,50m	A que o lote permitir, atendidas as exigências de potencial construtivo e recuos	60% Desde que resguardados os recuos mínimos
	4º em Diante	3,00m para vias Coletoras II e Locais; 5,00m para vias Coletoras I, Expressas e Principais.	RF = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R _L = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima		

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A P 2 à 5	1º (Térreo)	Fachadas - Norte e Oeste - 3m Fachadas - Sul e Leste - Isento	ISENTO	ISENTO	Para a Soma dos Pavimentos: 7.5m c/ uso de galeria de lojas	90% Resguardados os recuos mínimos
	2º	ISENTO	1,50m		6m sem o uso de galeria de lojas	
	3º	3,00m		A que o lote permitir, atendidas as exigências de potencial construtivo e recuos	70% Resguardados os recuos mínimos	
	4º em Diante	3,00m para vias Coletoras II e Locais 5,00m para vias Coletoras I, Expressas e Principais				RF = 1.5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima

ANEXO III

TABELAS DE CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

(CONTINUAÇÃO)

CONTINUAÇÃO

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A B	1º (Térreo)	3m para vias coletoras II e locais	ISENTO	Isento	A que o lote permitir desde que resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo do Anexo IV e recuos mínimos	90%
	1,50m		Desde que resguardados os recuos mínimos			
		3º	5m para vias coletoras I, expressas e principais	1,50m		40%
1 e 2	4º em Diante		RF = 1.5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	R _L = 1.5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima		

ZONA	PAV.	RECUO MÍNIMO FRONTAL	RECUO MÍNIMO DE FUNDO	RECUO MÍNIMO LATERAL	ALTURA MÁXIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
Z A	1º (Térreo)	3m para vias coletoras II e locais	Isento	Isento	A que o lote permitir desde que resguardado o coeficiente de aproveitamento máximo do Anexo IV e recuos mínimos	90% Desde que resguardados os recuos mínimos
	2º					
R	3º	5m para vias coletoras I, expressas e principais	1,50m	1,50m		40%
	4º em Diante		RF = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima	RL = 1,5 + 0,2 (NP-5) Desde que resguardados os recuos mínimos acima		Desde que resguardados os recuos mínimos

LEGENDA:- RF = Recuo de Fundo; R_L = Recuo Lateral; N_p = Número de pavimentos considerando-se a altura máxima do pavimento igual a 3,50m



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2016
(DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016)

“Dispõe sobre as Alterações da Redação do Plano Diretor Sustentável e Participativo – PDSP, bem como dos Anexos II e V e dá outras providências”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º - Fica alterado o Anexo II do Plano Diretor Sustentável e Participativo de Barra dos Coqueiros, que passa a vigorar conforme anexo.

Art. 2º - Fica alterado o Mapa de Macrozoneamento e Áreas de Diretrizes especiais do Anexo III do Plano Diretor Sustentável e Participativo de Barra dos Coqueiros, que passa a vigorar conforme anexo.

Art. 3º - Fica alterado o TÍTULO V – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA E RURAL que passa a vigorar com a seguinte redação:

“TÍTULO V – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA ”

Art. 4º - Revoga o inciso IV do art. 87 da Lei Complementar 02/2008 que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 87º - O macrozoneamento classifica o território do Município nas seguintes zonas de urbanização:

- I. Zona de Adensamento Preferencial – ZAP;
- II. Zona de Adensamento Básico – ZAB;
- III. Zona de Adensamento Restrito – ZAR; ”

Art. 5º - Revoga a Seção IV – Da Zona Rural – ZR da Lei Complementar 02/2008.

Barra dos Coqueiros-SE, 22 de dezembro de 2016.

AIRTON SAMPAIO MARTINS
Prefeito Municipal

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-1 ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL (ZAP)

Começa a descrição no ponto **ZAP-1a**, situado no cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a Ponte Construtor João Alves no eixo da Rodovia SE-449; daí segue pela SE-100 na direção leste até o vértice **ZAP-1b**, situado na margem oposta Rodovia SE-100, próximo ao local de implantação da Praça da Juventude; daí segue pela Rodovia SE-100 na direção sudeste até o vértice **ZAP-2**, localizado na praça de pedágio projetada da Rodovia SE-449, coincidente com a Referência de Nível (RN) localizada na pista de rodagem ao sul da praça; daí segue na direção sul até o vértice **ZAP-2a** que encontra-se no canteiro da rotatória da rodovia SE-100, daí segue na direção leste até o vértice **ZAP-9**, definido pelo cruzamento da Rodovia SE-100 (Ayrton Senna) com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar; daí segue na direção sul até o vértice **ZAP-10**, Localizado no final da Travessa Helena Okace do Loteamento Caminho do Mar; daí segue na direção oeste pela Travessa Helena Okace até o vértice **ZAP-11a**, definido pelo cruzamento da travessa Helena Okace com a Rua Acácia; daí segue na direção sul até o vértice **ZAP-11b**, definido pelo cruzamento da Travessa 1 do Loteamento Espaço Tropical com a Rua da praça do mesmo loteamento; daí segue pela Praça do loteamento Espaço Tropical na direção sul até o vértice **ZAP-12**, definido pelo cruzamento das ruas da Praça do Lot. Espaço Tropical e a Avenida "A" do mesmo loteamento; daí segue pela Rua "A" do loteamento Rio Mar na direção oeste até o vértice **ZAP-13**, definido pelo cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Rua "A" do Loteamento Rio Mar; daí segue na direção sul acompanhando os limites do terreno da Estação de tratamento de esgoto até o vértice **ZAP-14**, definido pelo cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Estrada Vicinal próxima; daí segue pela estrada vicinal na direção oeste até o vértice **ZAP-15**, definido pelo cruzamento Estrada Vicinal próxima à Estação de Tratamento de esgoto da DESO e a margem do Rio Sergipe; daí segue margeando o rio Sergipe na direção norte até o vértice **ZAP-1a**, início desta descrição.

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM, determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

TABELA:

PONTO	DESCRIÇÃO	COORDENADAS UTM (DATUM-SAD- 69)		OBSERVAÇÕES
		E(m)	N(m)	
ZAP-1a=ZAB3-1a	Cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a Ponte Construtor João Alves no eixo da Rodovia SE-449	714375,7	8794878,2	
ZAP-	Rodovia SE-100, próximo	704819,6	8794770,9	

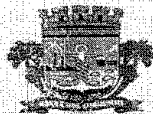
Av. Moisés Gomes Pereira, 16 - Centro - Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ:13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

1b=ZAB3-1b	ao local de implantação da Praça da Juventude na margem oposta da Rodovia.			
ZAP-2 = ZAB3-2	Praça de pedágio projetada da Rodovia SE-449, coincidente com a Referência de Nível (RN) localizada na pista de rodagem ao sul da praça.	715652,9	8793942,9	
ZAP-2a = ZAB3-2a	Canteiro na rotatória da rodovia SE-100.	715712,7	8793559,0	Ponto acrescentado em janeiro de 2016
ZAP-9 = ZAB3-9	Cruzamento da Rodovia SE-100 (Ayrton Senna) com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar.	716049,2	8793520,3	
ZAP-10 = ZAB3-10 = ZAB1-1	Final da Travessa H. Okace do Loteamento Caminho do Mar	716105,0	8793292,6	
ZAP-11 a = ZAB1-2a	Cruzamento da travessa Helena Okace com a Rua Acácia.	706018,6	8793282,0	
ZAP-11b = ZAB1-2b	Cruzamento da Travessa I do Loteamento Espaço Tropical com a Rua da praça do mesmo loteamento.	706126,9	8792783,4	
ZAP-12 = ZAB1-3	Cruzamento das ruas da Praça do Lot. Espaço Tropical e a Avenida "A" do mesmo loteamento.	716172,6	8792690,2	
ZAP-13 = ZAB1-4	Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Rua "A" do Loteamento Rio Mar.	715134,6	8792577,0	
ZAP-14 = ZAB1-5	Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Estrada Vicinal próxima.	715191,7	8792428,8	
ZAP-15 = ZAB1-6	Cruzamento da Estrada Vicinal próxima à Estação	714652,2	8792400,3	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

de Tratamento de esgoto da DESO e a margem do Rio Sergipe.				
--	--	--	--	--

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM,
determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-2 ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO (ZAR)

Começa a descrição no ponto **ZAR-1**, situado às margens do Rio Pomonga próximo ao acesso ao Município de Santo Amaro pela SE-240; daí segue na direção da rodovia SE-240, sudeste, até o vértice **ZAR-2** definido pelo cruzamento do prolongamento da linha que delimita o porto e a orla do oceano atlântico; daí seguindo pela orla do oceano na direção sudoeste até o vértice **ZAR-3**, definido pelo cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a orla do Oceano Atlântico; daí segue na direção noroeste até o vértice **ZAR-4**, definido pelo cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a margem do Rio Pomonga; daí segue na direção nordeste até o vértice **ZAR-1**, início desta descrição.

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM, determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

TABELA:

PONTO	DESCRIÇÃO	COORDENADAS UTM (DATUM-SAD-69)		OBSERVAÇÕES
		E(m)	N(m)	
ZAR-1 = RUR-4	Ponto situado às margens do Rio Pomonga próximo ao acesso ao Município de Santo Amaro pela SE-240.	723531,08	8804428,43	
RUR-3	Cruzamento da margem direita do Rio Pomonga (Canal do Pomonga – São Sebastião) com a margem direita do Rio Japaratuba.	732671,3	8811974,4	RUR-3
RUR-2	Cruzamento da margem direita do Rio Japaratuba com a orla do Oceano Atlântico.	734714,3	8811597,4	
ZAR-2 = RUR-1	Cruzamento do prolongamento da linha que delimita o porto e a orla do oceano atlântico.	726111,41	8802153,25	
ZAR-3 = ZAB3-15	Cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a orla do Oceano Atlântico.	720573,1	8795776,6	
ZAR-4 = ZAB3-16	Cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a margem do Rio Pomonga.	717017,7	8798250,0	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-4 ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO I (ZAB1)

Inicia-se a descrição da ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO I no ponto **ZAB1-1** no Final da Travessa H. Okabe do Loteamento Caminho do Mar ;deste segue para **ZAB1-2a** em sentido este confrontando-se com o Cruzamento da travessa Helena Okabe com a Rua Acácia ; deste segue para **ZAB1-2b** em sentido sul no Cruzamento da Travessa 1 do Loteamento Espaço Tropical com a Rua da praça do mesmo loteamento,deste segue para **ZAB1-3** em direção sudeste ao Cruzamento das ruas da Praça do Lot. Espaço Tropical e a Avenida "A" do mesmo loteamento; deste segue para o **ZAB1-4** em sentido este ao Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Rua "A" do Loteamento Rio Mar; deste segue para **ZAB1-5** em sentido sul o Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Rua "A" do Loteamento Rio Mar ; deste segue para **ZAB1-6** em sentido este ao Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Estrada Vicinal próxima; deste seguindo para o ponto **ZAB1-7** em sentido sul localizado ao Terminal hidroviário da Atalaia Nova;deste seguindo este para o ponto **ZAB1-8** em localizado na Rodovia José de Campos no trecho entre o cruzamento com a estrada vicinal e o cruzamento com a Travessa Nicolau Bispo; deste seguindo ao nordeste para o próximo ponto **ZAB1-9** em localizado Rodovia José de Campos a 170m do Acesso ao Condomínio Alphaville Sergipe II-Fase B, deste seguindo para o nordeste denominado **ZAB1-10** no Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e o Limite do terreno do Condomínio Alphaville Segipe; deste seguindo para o este denominado ponto **ZAB1-11** com início no Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e a orla do Oceano Atlântico; deste seguindo para o noroeste com o ponto denominado **ZAB1-12** localizado no Cruzamento do alinhamento leste do Loteamento Caminho do Mar com a Rua Gilberto Gil; deste seguindo ao este no ponto denominado **ZAB1-13** localizado Cruzamento do alinhamento leste do Loteamento Caminho do Mar com a Rua Gilberto Gil;deste seguindo rumo ao norte chaga-se finalmente ao ponto **ZAB1-14**,deste seguindo rumo ao este encontrado-se com o ponto denominado **ZAB1-1** fechando a poligonal da **ZAB1**.

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM, determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

TABELA:

PONTO	DESCRIÇÃO	COORDENADAS UTM (DATUM-SAD-69)		OBSERVAÇÕES
		E(m)	N(m)	
ZAB1-1=ZAB3-10=ZAP-10	Final da Travessa H. Okabe do Loteamento Caminho do Mar	716105,0	8793292,6	
ZAB1-2 a =	Cruzamento da travessa	716018,5	8793282,8	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 - Centro - Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ZAP-11 a	Helena Okabe com a Rua Acácia			
ZAB1-2b	Cruzamento da Travessa 1 do Loteamento Espaço Tropical com a Rua da praça do mesmo loteamento.	716126,9	8792784,4	
ZAB1-3 = ZAP-12	Cruzamento das ruas da Praça do Lot. Espaço Tropical e a Avenida "A" do mesmo loteamento.	716172,6	8792690,2	
ZAB1-4 = ZAP-13	Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Rua "A" do Loteamento Rio Mar.	715134,6	8792577,0	
ZAB1-5 = ZAP-14	Cruzamento do limite do terreno pertencente à estação de tratamento de esgoto da DESO e a Estrada Vicinal próxima.	715191,7	8792428,8	
ZAB1-6 = ZAP-15	Cruzamento Estrada Vicinal próxima à Estação de Tratamento de esgoto da DESO e a margem do Rio Sergipe.	714652,2	8792400,3	
ZAB1-7 = ZAB2-1	Terminal hidroviário da Atalaia Nova.	714683,2	8789971,0	
ZAB1-8 = ZAB2-2	Rodovia José de Campos no trecho entre o cruzamento com a estrada vicinal e o cruzamento com a Travessa Nicolau Bispo.	715402,5	8789876,4	
ZAB1-9 = ZAB2-3	Rodovia José de Campos a 170m do Acesso ao Condomínio Alphaville Segipe II-Fase B.	716211,8	8790333,2	
ZAB1-10 = ZAB2-4	Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e o Limite do terreno do Condomínio Alphaville Segipe.	716996,8	8791360,0	
ZAB1-11 =	Cruzamento entre o	717167,6	8791210,5	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ:13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE

PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ZAB2-5	Prolongamento da Rodovia José de Campos e a orla do Oceano Atlântico.			
ZAB1-12= ZAB3-13	Cruzamento do prolongamento da Rua Gilberto Gil com a orla do Oceano Atlântico.	718596,7	8793360,9	
ZAB1-13= ZAB3-12	Cruzamento do alinhamento leste do Loteamento Caminho do Mar com a Rua Gilberto Gil.	716552,1	8793221,3	
ZAB1-14= ZAB3-11	Cruzamento do alinhamento leste com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar.	716532,6	8793346,7	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-5 ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO 2 (ZAB2)

Inicia-se a descrição da ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO 2 no ponto **ZAB2-1** localizado no Terminal hidroviário da Atalaia Nova; deste segue rumo a este chegando no ponto **ZAB2-2** no Rodovia José de Campos no trecho entre o cruzamento com a estrada vicinal e o cruzamento com a Travessa Nicolau Bispo; deste segue rumo ao nordeste chegando assim no ponto **ZAB2-3** na Rodovia José de Campos a 170m do Acesso ao Condomínio Alphaville Sergipe II-Fase B; deste seguindo rumo ao nordeste chega-se ao ponto **ZAB2-4** no Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e o Limite do terreno do Condomínio Alphaville Sergipe; deste seguindo rumo ao sudeste chega-se ao ponto **ZAB2-5** localizado no Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e a orla do Oceano Atlântico; deste seguindo rumo ao sul chega-se **ZAB2-6** localizado no Ponto mais ao sul da Atalaia Nova limitando-se com a orla do Oceano Atlântico; deste seguindo rumo ao noroeste chega-se ao último ponto denominado **ZAB2-7** localizado Avenida Beira Rio no trecho entre a Rua Coronel Manoel Ramos e Rua da Paz.

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM, determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

TABELA:

PONTO	DESCRIÇÃO	COORDENADAS UTM (DATUM-SAD-69)		OBSERVAÇÕES
		E(m)	N(m)	
ZAB2-1 = ZAB1-7	Terminal hidroviário da Atalaia Nova.	714683,2	8789971,0	
ZAB2-2 = ZAB1-8	Rodovia José de Campos no trecho entre o cruzamento com a estrada vicinal e o cruzamento com a Travessa Nicolau Bispo.	715402,5	8789876,4	
ZAB2-3 = ZAB1-9	Rodovia José de Campos a 170m do Acesso ao Condomínio Alphaville Segipe II-Fase B.	716211,8	8790333,2	
ZAB2-4 = ZAB1-10	Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e o Limite do terreno do Condomínio Alphaville Segipe.	716996,8	8791360,0	
ZAB2-5 = ZAB1-11	Cruzamento entre o Prolongamento da Rodovia José de Campos e a orla do Oceano Atlântico.	717167,6	8791210,5	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 - Centro - Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ZAB2-6	Ponto mais ao sul da Atalaia Nova limitando-se com a orla do Oceano Atlântico.	715329,7	8788444,5	
ZAB2-7	Avenida Beira Rio no trecho entre a Rua Coronel Manoel Ramos e Rua da Paz.	714801,5	8789515,4	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-6 ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO 3 (ZAB3)

Começa a descrição no ponto **ZAB3-1a**, situado no cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a Ponte Construtor João Alves no eixo da Rodovia SE-449; daí segue pela SE-100 na direção leste até o vértice **ZAB3-1b**, situado na margem oposta Rodovia SE-100, próximo ao local de implantação da Praça da Juventude; daí segue pela Rodovia SE-100 na direção sudeste até o vértice **ZAB3-2**, localizado na praça de pedágio projetada da Rodovia SE-449, coincidente com a Referência de Nível (RN) localizada na pista de rodagem ao sul da praça; daí segue na direção sul até o vértice **ZAB3-2a** que encontra-se no canteiro da rotatória da rodovia SE-100, daí segue na direção leste até o vértice **ZAB3-9**, definido pelo cruzamento da Rodovia SE-100 (Ayrton Senna) com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar; daí segue na direção sul até o vértice **ZAB3-10**, localizado no final da Travessa Helena Okabe do Loteamento Caminho do Mar; daí segue na direção leste até o vértice **ZAB3-11**, definido pelo cruzamento do alinhamento leste com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar; daí seguindo na direção sul até o vértice **ZAB3-12**, definido pelo cruzamento do alinhamento leste do Loteamento Caminho do Mar com a Rua Gilberto Gil; daí segue pela Rua Gilberto Gil na direção leste até o vértice **ZAB3-13**, definido pelo cruzamento do prolongamento da Rua Gilberto Gil com a orla do Oceano Atlântico; daí segue pela orla do oceano Atlântico na direção nordeste até o vértice **ZAB3-14**, definido pelo cruzamento do prolongamento do alinhamento VF-VG do CIIB-SE (Complexo Industrial Integrado de Base de Sergipe) com a orla do Oceano Atlântico; daí ainda seguindo pela orla do oceano Atlântico na direção nordeste encontra-se o vértice **ZAB3-15**, definido pelo cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thaiy Residence e a orla do Oceano Atlântico; daí segue na direção noroeste em paralelo com o alinhamento do Condomínio Thaiy Residence até o vértice **ZAB3-16**, definido pelo cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thaiy Residence e a margem do Rio Pomonga; daí segue pelas margens do rio Pomonga na direção sudoeste até o vértice **ZAB3-17**, definido pelo cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a margem esquerda do Rio Pomonga; daí segue na direção sul margeando o rio Sergipe até o vértice **ZAB3-1a**, início desta descrição.

Parágrafo Único: os pontos indicados possuem as seguintes coordenadas UTM, determinadas para o Datum Geodésico SAD-69:

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

TABELA:

PONTO	DESCRIÇÃO	COORDENADAS UTM (DATUM-SAD- 69)		OBSERVAÇÕES
		E(m)	N(m)	
ZAB3-1a= ZAP-1a	Cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a Ponte Construtor João Alves no eixo da Rodovia SE-449	714375,7	8794878,2	
ZAB3-1b = ZAP1b	Rodovia SE-100, próximo ao local de implantação da Praça da Juventude na margem oposta da Rodovia.	704819,6	8794770,9	
ZAB3-2= ZAP-2	Praça de pedágio projetada da Rodovia SE-449, coincidente com a Referência de Nível (RN) localizada na pista de rodagem ao sul da praça.	715652,9	8793942,9	Coordenadas conforme Projeto da Ponte.
ZAB3-2a= ZAP-2a	Canteiro na rotatória da rodovia SE-100.	715712,7	8793559,0	Ponto acrescentado em janeiro de 2016
ZAB3-9= ZAP-9	Cruzamento da Rodovia SE-100 (Ayrton Senna) com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar.	716049,2	8793520,3	
ZAB3-10= ZAP-10= ZAB1-1	Final da Travessa H. Okace do Loteamento Caminho do Mar	716105,0	8793292,6	
ZAB3-11= ZAB1-14	Cruzamento do alinhamento leste com o alinhamento dos fundos do Loteamento Caminho do Mar.	716532,6	8793346,7	
ZAB3-12= ZAB1-13	Cruzamento do alinhamento leste do Loteamento Caminho do Mar com a Rua Gilberto Gil.	716552,1	8793221,3	
ZAB3-13=	Cruzamento do	718596,7	8793360,9	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ZAB1-12	prolongamento da Rua Gilberto Gil com a orla do Oceano Atlântico.			
ZAB3-14	Cruzamento do prolongamento do alinhamento VF-VG do CHIB-SE (Complexo Industrial Integrado de Base de Sergipe) com a orla do Oceano Atlântico.	720296,5	8795467,1	Coordenadas originais de VF e VG no Datum Córrego Alegre, transformadas para SAD-69.
ZAB3-15	Cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a orla do Oceano Atlântico.	720573,1	8795776,6	
ZAB3-16	Cruzamento do prolongamento do limite do terreno do Condomínio Thay Residence e a margem do Rio Pomonga.	717017,7	8798250,0	
ZAB3-17	Cruzamento da margem esquerda do Rio Sergipe com a margem esquerda do Rio Pomonga.	714682,3	8795872,4	

Av. Moisés Gomes Pereira, 16 – Centro – Barra dos Coqueiros/Sergipe
CEP:49140-000 CNPJ-13.128.863/0001-90



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXOII-7 TABELA DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS VÉRTICES ANTIGOS E OS NOVOS

Com a mudança na definição das zonas de adensamento e zona rural do município foi necessário criar novos vértices para determinação das novas zonas de adensamento e renomear os vértices que foram aproveitados da divisão anterior das zonas de adensamento. Para tanto se faz necessário relacionar a nomenclatura antiga dos vértices que foram aproveitados com a nova nomenclatura de acordo com a atual divisão das zonas de adensamento.

Parágrafo Único: a correspondência entre a nomenclatura antiga e nova dos vértices aproveitados é a seguinte:

TABELA:

NOMENCLATURA ANTIGA	NOMENCLATURA NOVA
URB-1 = RUR-1	ZAP-1 = ZAB3-1
RUR-2	ZAB3-17
RUR-3	RUR-3
RUR-3A	RUR-2
EXP-9 = RUR-4	ZAB3-14
URB-13 = EXP-10	ZAB1-12 = ZAB3-13
URB-14	ZAB2-6
URB-12 = EXP-11	ZAB1-13 = ZAB3-12
URB-11 = EXP-12	ZAB1-14 = ZAB3-11
URB-10 = EXP-13	ZAP-10 = ZAB3-10 = ZAB1-1
URB-9 = EXP-14	ZAP-9 = ZAB3-9
URB-8 = EXP-15	ZAP-8 = ZAB3-8
URB-7 = RUR-12 = EXP-1	ZAP-7 = ZAB3-7
URB-6 = RUR-13	ZAP-6 = ZAB3-6
URB-5 = RUR-14	ZAP-5 = ZAB3-5
URB-4 = RUR-15	ZAP-4 = ZAB3-4
URB-3 = RUR-16	ZAP-3 = ZAB3-3
URB-2 = RUR-17	ZAP-2 = ZAB3-2
URB-1 = RUR-1	ZAP-1 = ZAB3-1



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

694.487,634 m; deste, segue com azimuth de $88^{\circ}53'01''$ e distância de 27,71 m, até o ponto 7, de coordenadas N 8.782.717,381 m e E 694.515,335 m; deste, segue com azimuth de $90^{\circ}51'07''$ e distância de 29,98 m, até o ponto 8, de coordenadas N 8.782.716,935 m e E 694.545,307 m; deste, segue com azimuth de $96^{\circ}03'15''$ e distância de 19,00 m, até o ponto 9, de coordenadas N 8.782.714,931 m e E 694.564,204 m; deste, segue com azimuth de $98^{\circ}15'14''$ e distância de 27,18 m, até o ponto 10, de coordenadas N 8.782.711,029 m e E 694.591,104 m; deste, segue com azimuth de $105^{\circ}52'11''$ e distância de 79,99 m, até o ponto 11, de coordenadas N 8.782.689,156 m e E 694.668,044 m; deste, segue com azimuth de $106^{\circ}05'48''$ e distância de 43,07 m, até o ponto 12, de coordenadas N 8.782.677,213 m e E 694.709,429 m; deste, segue com azimuth de $105^{\circ}47'42''$ e distância de 29,48 m, até o ponto 13, de coordenadas N 8.782.669,188 m e E 694.737,800 m; deste, segue com azimuth de $14^{\circ}16'37''$ e distância de 30,01 m, até o ponto 14, de coordenadas N 8.782.698,271 m e E 694.745,201 m; deste, segue com azimuth de $14^{\circ}16'37''$ e distância de 328,93 m, até o ponto 15, de coordenadas N 8.783.017,042 m e E 694.826,317 m; deste, segue com azimuth de $14^{\circ}16'37''$ e distância de 71,20 m, até o ponto 16, de coordenadas N 8.783.086,045 m e E 694.843,876 m; deste, segue com azimuth de $14^{\circ}16'37''$ e distância de 48,79 m, até o ponto 17, de coordenadas N 8.783.133,328 m e E 694.855,908 m; deste, segue com azimuth de $16^{\circ}05'55''$ e distância de 99,49 m, até o ponto 18, de coordenadas N 8.783.228,920 m e E 694.883,497 m; deste, segue com azimuth de $323^{\circ}39'20''$ e distância de 674,73 m, até o ponto 19, de coordenadas N 8.783.772,393 m e E 694.483,625 m; deste, segue com azimuth de $297^{\circ}24'16''$ e distância de 757,64 m, até o ponto 20, de coordenadas N 8.784.121,113 m e E 693.811,007 m; deste, segue com azimuth de $27^{\circ}24'16''$ e distância de 220,00 m, até o ponto 21, de coordenadas N 8.784.316,424 m e E 693.912,266 m; deste, segue com azimuth de $117^{\circ}24'16''$ e distância de 977,30 m, até o ponto 22, de

A
M. S. S.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

coordenadas N 8.783.866,601 m e E 694.779,895 m; deste, segue com azimuth de $74^{\circ}51'55''$ e distância de 183,67 m, até o ponto 23, de coordenadas N 8.783.914,557 m e E 694.957,199 m; deste, segue com azimuth de $336^{\circ}43'38''$ e distância de 308,04 m, até o ponto 24, de coordenadas N 8.784.197,535 m e E 694.835,489 m; deste, segue com azimuth de $340^{\circ}00'04''$ e distância de 217,09 m, até o ponto 25, de coordenadas N 8.784.401,532 m e E 694.761,244 m; deste, segue com azimuth de $347^{\circ}11'52''$ e distância de 38,54 m, até o ponto 26, de coordenadas N 8.784.439,110 m e E 694.752,705 m; deste, segue com azimuth de $352^{\circ}03'17''$ e distância de 104,30 m, até o ponto 27, de coordenadas N 8.784.542,406 m e E 694.738,288 m; deste, segue com azimuth de $4^{\circ}37'16''$ e distância de 122,53 m, até o ponto 28, de coordenadas N 8.784.664,541 m e E 694.748,160 m; deste, segue com azimuth de $38^{\circ}19'07''$ e distância de 306,98 m, até o ponto 29, de coordenadas N 8.784.905,393 m e E 694.938,501 m; deste, segue com azimuth de $38^{\circ}19'07''$ e distância de 157,96 m, até o ponto 30, de coordenadas N 8.785.029,329 m e E 695.036,445 m; deste, segue com azimuth de $53^{\circ}08'39''$ e distância de 38,60 m, até o ponto 31, de coordenadas N 8.785.052,480 m e E 695.067,329 m; deste, segue com azimuth de $29^{\circ}54'42''$ e distância de 101,75 m, até o ponto 32, de coordenadas N 8.785.140,676 m e E 695.118,067 m; deste, segue com azimuth de $44^{\circ}19'28''$ e distância de 64,72 m, até o ponto 33, de coordenadas N 8.785.186,978 m e E 695.163,291 m; deste, segue com azimuth de $76^{\circ}36'51''$ e distância de 23,81 m, até o ponto 34, de coordenadas N 8.785.192,491 m e E 695.186,454 m; deste, segue com azimuth de $124^{\circ}08'46''$ e distância de 37,32 m, até o ponto 35, de coordenadas N 8.785.171,544 m e E 695.217,338 m; deste, segue com azimuth de $137^{\circ}38'54''$ e distância de 67,13 m, até o ponto 36, de coordenadas N 8.785.121,934 m e E 695.262,562 m; deste, segue com azimuth de $131^{\circ}10'17''$ e distância de 58,61 m, até o ponto 37, de coordenadas N 8.785.083,348 m e E 695.306,682 m; deste, segue com azimuth de $119^{\circ}09'18''$ e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

distância de 54,31 m, até o ponto 38, de coordenadas N 8.785.056,890 m e E 695.354,112 m; deste, segue com azimuth de 128°52'13" e distância de 87,84 m, até o ponto 39, de coordenadas N 8.785.001,767 m e E 695.422,499 m; deste, segue com azimuth de 118°35'53" e distância de 165,83 m, até o ponto 40, de coordenadas N 8.784.922,391 m e E 695.568,096 m; deste, segue com azimuth de 125°39'45" e distância de 52,95 m, até o ponto 41, de coordenadas N 8.784.891,523 m e E 695.611,113 m; deste, segue com azimuth de 142°41'34" e distância de 67,78 m, até o ponto 42, de coordenadas N 8.784.837,611 m e E 695.652,194 m; deste, segue com azimuth de 123°59'28" e distância de 43,58 m, até o ponto 43, de coordenadas N 8.784.813,249 m e E 695.688,324 m; deste, segue com azimuth de 98°29'26" e distância de 81,25 m, até o ponto 44, de coordenadas N 8.784.801,253 m e E 695.768,685 m; deste, segue com azimuth de 125°31'26" e distância de 39,66 m, até o ponto 45, de coordenadas N 8.784.778,210 m e E 695.800,960 m; deste, segue com azimuth de 160°10'59" e distância de 35,41 m, até o ponto 46, de coordenadas N 8.784.744,897 m e E 695.812,964 m; deste, segue com azimuth de 128°02'02" e distância de 70,72 m, até o ponto 47, de coordenadas N 8.784.701,323 m e E 695.868,670 m; deste, segue com azimuth de 150°39'55" e distância de 51,46 m, até o ponto 48, de coordenadas N 8.784.656,458 m e E 695.893,882 m; deste, segue com azimuth de 142°09'28" e distância de 100,94 m, até o ponto 49, de coordenadas N 8.784.576,746 m e E 695.955,808 m; deste, segue com azimuth de 103°32'27" e distância de 97,65 m, até o ponto 50, de coordenadas N 8.784.553,883 m e E 696.050,743 m; deste, segue com azimuth de 95°52'00" e distância de 61,99 m, até o ponto 51, de coordenadas N 8.784.547,546 m e E 696.112,412 m; deste, segue com azimuth de 127°40'43" e distância de 107,34 m, até o ponto 52, de coordenadas N 8.784.481,936 m e E 696.197,367 m; deste, segue com azimuth de 159°26'03" e distância de 65,94 m, até o ponto 53, de coordenadas N 8.784.420,199 m e E 696.220,530 m;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

deste, segue com azimuth de $150^{\circ}02'54''$ e distância de 106,82 m, até o ponto 54, de coordenadas N 8.784.327,649 m e E 696.273,860 m; deste, segue com azimuth de $175^{\circ}02'06''$ e distância de 46,53 m, até o ponto 55, de coordenadas N 8.784.281,291 m e E 696.277,887 m; deste, segue com azimuth de $151^{\circ}25'41''$ e distância de 99,17 m, até o ponto 56, de coordenadas N 8.784.194,197 m e E 696.325,316 m; deste, segue com azimuth de $131^{\circ}28'44''$ e distância de 65,75 m, até o ponto 57, de coordenadas N 8.784.150,651 m e E 696.374,573 m; deste, segue com azimuth de $107^{\circ}36'38''$ e distância de 108,24 m, até o ponto 58, de coordenadas N 8.784.117,905 m e E 696.477,737 m; deste, segue com azimuth de $131^{\circ}14'08''$ e distância de 68,57 m, até o ponto 59, de coordenadas N 8.784.072,709 m e E 696.529,299 m; deste, segue com azimuth de $117^{\circ}02'19''$ e distância de 65,32 m, até o ponto 60, de coordenadas N 8.784.043,017 m e E 696.587,475 m; deste, segue com azimuth de $135^{\circ}59'26''$ e distância de 99,77 m, até o ponto 61, de coordenadas N 8.783.971,261 m e E 696.656,792 m; deste, segue com azimuth de $119^{\circ}55'08''$ e distância de 47,13 m, até o ponto 62, de coordenadas N 8.783.947,755 m e E 696.697,640 m; deste, segue com azimuth de $119^{\circ}35'56''$ e distância de 197,88 m, até o ponto 63, de coordenadas N 8.783.850,019 m e E 696.869,694 m; deste, segue com azimuth de $125^{\circ}32'28''$ e distância de 73,45 m, até o ponto 64, de coordenadas N 8.783.807,323 m e E 696.929,461 m; deste, segue com azimuth de $133^{\circ}48'04''$ e distância de 58,06 m, até o ponto 65, de coordenadas N 8.783.767,139 m e E 696.971,363 m; deste, segue com azimuth de $60^{\circ}59'28''$ e distância de 109,33 m, até o ponto 66, de coordenadas N 8.783.820,158 m e E 697.066,978 m; deste, segue com azimuth de $57^{\circ}32'32''$ e distância de 85,44 m, até o ponto 67, de coordenadas N 8.783.866,009 m e E 697.139,067 m; deste, segue com azimuth de $49^{\circ}08'45''$ e distância de 304,90 m, até o ponto 68, de coordenadas N 8.784.065,457 m e E 697.369,688 m; deste, segue com azimuth de $140^{\circ}34'12''$ e distância de 220,66 m, até o ponto



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

69, de coordenadas N 8.783.895,022 m e E 697.509,835 m; deste, segue com azimuth de 117°22'48" e distância de 120,78 m, até o ponto 70, de coordenadas N 8.783.839,476 m e E 697.617,085 m; deste, segue com azimuth de 204°06'05" e distância de 116,77 m, até o ponto 71, de coordenadas N 8.783.732,889 m e E 697.569,403 m; deste, segue com azimuth de 223°28'21" e distância de 473,96 m, até o ponto 72, de coordenadas N 8.783.388,930 m e E 697.243,313 m; deste, segue com azimuth de 207°54'31" e distância de 51,42 m, até o ponto 73, de coordenadas N 8.783.343,495 m e E 697.219,247 m; deste, segue com azimuth de 190°54'00" e distância de 173,15 m, até o ponto 74, de coordenadas N 8.783.173,467 m e E 697.186,505 m; deste, segue com azimuth de 196°42'26" e distância de 44,57 m, até o ponto 75, de coordenadas N 8.783.130,783 m e E 697.173,693 m; deste, segue com azimuth de 213°30'21" e distância de 211,84 m, até o ponto 76, de coordenadas N 8.782.954,147 m e E 697.056,755 m; deste, segue com azimuth de 183°06'46" e distância de 441,94 m, até o ponto 77, de coordenadas N 8.782.512,861 m e E 697.032,757 m; deste, segue com azimuth de 204°08'17" e distância de 396,14 m, até o ponto 78, de coordenadas N 8.782.151,355 m e E 696.870,759 m; deste, segue com azimuth de 217°32'13" e distância de 733,52 m, até o ponto 79, de coordenadas N 8.781.569,700 m e E 696.423,843 m; deste, segue com azimuth de 195°36'33" e distância de 36,60 m, até o ponto 80, de coordenadas N 8.781.534,449 m e E 696.413,995 m; deste, segue com azimuth de 119°51'09" e distância de 223,71 m, até o ponto 81, de coordenadas N 8.781.423,095 m e E 696.608,017 m; deste, segue com azimuth de 119°48'18" e distância de 163,24 m, até o ponto 82, de coordenadas N 8.781.341,955 m e E 696.749,665 m; deste, segue com azimuth de 127°10'14" e distância de 169,95 m, até o ponto 83, de coordenadas N 8.781.239,273 m e E 696.885,088 m; deste, segue com azimuth de 121°57'36" e distância de 138,88 m, até o ponto 84, de coordenadas N 8.781.165,759 m e E 697.002,919 m; deste, segue



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

com azimuth de $123^{\circ}14'27''$ e distância de 133,13 m, até o ponto 85, de coordenadas N 8.781.092,782 m e E 697.114,265 m; deste, segue com azimuth de $133^{\circ}00'38''$ e distância de 112,33 m, até o ponto 86, de coordenadas N 8.781.016,157 m e E 697.196,406 m; deste, segue com azimuth de $208^{\circ}46'19''$ e distância de 223,75 m, até o ponto 87, de coordenadas N 8.780.820,032 m e E 697.088,710 m; deste, segue com azimuth de $239^{\circ}09'31''$ e distância de 163,70 m, até o ponto 88, de coordenadas N 8.780.736,109 m e E 696.948,158 m; deste, segue com azimuth de $340^{\circ}38'19''$ e distância de 553,49 m, até o ponto 89, de coordenadas N 8.781.258,294 m e E 696.764,665 m; deste, segue com azimuth de $266^{\circ}26'08''$ e distância de 391,44 m, até o ponto 90, de coordenadas N 8.781.233,958 m e E 696.373,978 m; deste, segue com azimuth de $177^{\circ}18'54''$ e distância de 104,16 m, até o ponto 91, de coordenadas N 8.781.129,911 m e E 696.378,858 m; deste, segue com azimuth de $191^{\circ}53'57''$ e distância de 110,24 m, até o ponto 92, de coordenadas N 8.781.022,040 m e E 696.356,128 m; deste, segue com azimuth de $191^{\circ}53'57''$ e distância de 12,21 m, até o ponto 93, de coordenadas N 8.781.010,092 m e E 696.353,610 m; deste, segue com azimuth de $199^{\circ}03'01''$ e distância de 194,35 m, até o ponto 94, de coordenadas N 8.780.826,383 m e E 696.290,173 m; deste, segue com azimuth de $172^{\circ}58'35''$ e distância de 64,15 m, até o ponto 95, de coordenadas N 8.780.762,713 m e E 696.298,018 m; deste, segue com azimuth de $147^{\circ}58'53''$ e distância de 53,69 m, até o ponto 96, de coordenadas N 8.780.717,192 m e E 696.326,483 m; deste, segue com azimuth de $175^{\circ}35'57''$ e distância de 63,59 m, até o ponto 97, de coordenadas N 8.780.653,788 m e E 696.331,363 m; deste, segue com azimuth de $261^{\circ}37'42''$ e distância de 133,99 m, até o ponto 98, de coordenadas N 8.780.634,279 m e E 696.198,797 m; deste, segue com azimuth de $252^{\circ}38'27''$ e distância de 207,06 m, até o ponto 99, de coordenadas N 8.780.572,501 m e E 696.001,168 m; deste, segue com azimuth de $233^{\circ}27'42''$ e distância de 117,42 m, até o ponto 100, de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

coordenadas N 8.780.502,594 m e E 695.906,826 m; deste, segue com azimuth de $312^{\circ}41'41''$ e distância de 100,70 m, até o ponto 101, de coordenadas N 8.780.570,875 m e E 695.832,817 m; deste, segue com azimuth de $324^{\circ}03'47''$ e distância de 98,39 m, até o ponto 102, de coordenadas N 8.780.650,536 m e E 695.775,073 m; deste, segue com azimuth de $10^{\circ}27'20''$ e distância de 146,78 m, até o ponto 103, de coordenadas N 8.780.794,881 m e E 695.801,710 m; deste, segue com azimuth de $275^{\circ}09'08''$ e distância de 510,65 m, até o ponto 104, de coordenadas N 8.780.840,740 m e E 695.293,120 m; deste, segue com azimuth de $290^{\circ}44'29''$ e distância de 225,01 m, até o ponto 105, de coordenadas N 8.780.920,429 m e E 695.082,689 m; deste, segue pela margem esquerda do rio Vaza Barris até o ponto 1, ponto inicial da descrição da Macrozona Urbana 1 (MU1).

Art. 3º. A poligonal da Macrozona Urbana 2 (MU2) é descrita com base em coordenadas planas UTM, Datum SAD-69, referida ao meridiano central 39° WGr, partindo, em sentido horário, do ponto 1, de coordenadas N 8.791.792,773 m e E 703.647,735 m; deste, segue com azimuth de $65^{\circ}08'16''$ e distância de 842,23 m, até o ponto 2, de coordenadas N 8.792.146,877 m e E 704.411,905 m; deste, segue com azimuth de $72^{\circ}31'34''$ e distância de 1.311,67 m, até o ponto 3, de coordenadas N 8.792.540,733 m e E 705.663,046 m; deste, segue com azimuth de $73^{\circ}58'57''$ e distância de 757,40 m, até o ponto 4, de coordenadas N 8.792.749,722 m e E 706.391,038 m; deste, segue com azimuth de $76^{\circ}24'15''$ e distância de 364,83 m, até o ponto 5, de coordenadas N 8.792.835,483 m e E 706.745,640 m; deste, segue com azimuth de $98^{\circ}55'50''$ e distância de 417,53 m, até o ponto 6, de coordenadas N 8.792.770,666 m e E 707.158,108 m; deste, segue com azimuth de $121^{\circ}33'51''$ e distância de 365,51 m, até o ponto 7, de coordenadas N 8.792.579,340 m e E 707.469,540 m; deste, segue com azimuth de $159^{\circ}15'39''$ e distância de 497,02 m, até o ponto 8, de coordenadas N 8.792.114,529 m e E 707.645,541 m; deste, segue



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

com azimuth de $157^{\circ}00'54''$ e distância de 162,57 m, até o ponto 9, de coordenadas N 8.791.964,862 m e E 707.709,024 m; deste, segue com azimuth de $154^{\circ}39'45''$ e distância de 1.463,87 m, até o ponto 10, de coordenadas N 8.790.641,808 m e E 708.335,489 m; deste, segue com azimuth de $159^{\circ}10'48''$ e distância de 780,39 m, até o ponto 11, de coordenadas N 8.789.912,373 m e E 708.612,865 m; deste, segue com azimuth de $201^{\circ}17'03''$ e distância de 1.210,92 m, até o ponto 12, de coordenadas N 8.788.784,051 m e E 708.173,311 m; deste, segue com azimuth de $288^{\circ}33'01''$ e distância de 1.254,66 m, até o ponto 13, de coordenadas N 8.789.183,206 m e E 706.983,837 m; deste, segue com azimuth de $241^{\circ}43'09''$ e distância de 400,89 m, até o ponto 14, de coordenadas N 8.788.993,265 m e E 706.630,797 m; deste, segue com azimuth de $207^{\circ}51'15''$ e distância de 358,55 m, até o ponto 15, de coordenadas N 8.788.676,257 m e E 706.463,275 m; deste, segue com azimuth de $276^{\circ}09'22''$ e distância de 344,19 m, até o ponto 16, de coordenadas N 8.788.713,166 m e E 706.121,073 m; deste, segue com azimuth de $339^{\circ}37'18''$ e distância de 838,91 m, até o ponto 17, de coordenadas N 8.789.499,572 m e E 705.828,950 m; deste, segue com azimuth de $265^{\circ}50'30''$ e distância de 279,43 m, até o ponto 18, de coordenadas N 8.789.479,310 m e E 705.550,259 m; deste, segue com azimuth de $282^{\circ}25'24''$ e distância de 390,94 m, até o ponto 19, de coordenadas N 8.789.563,413 m e E 705.168,475 m; deste, segue com azimuth de $293^{\circ}15'59''$ e distância de 193,79 m, até o ponto 20, de coordenadas N 8.789.639,959 m e E 704.990,448 m; deste, segue com azimuth de $296^{\circ}51'35''$ e distância de 204,23 m, até o ponto 21, de coordenadas N 8.789.732,232 m e E 704.808,251 m; deste, segue com azimuth de $237^{\circ}51'54''$ e distância de 391,51 m, até o ponto 22, de coordenadas N 8.789.523,983 m e E 704.476,725 m; deste, segue com azimuth de $327^{\circ}51'54''$ e distância de 581,21 m, até o ponto 23, de coordenadas N 8.790.016,149 m e E 704.167,569 m; deste, segue com azimuth de $343^{\circ}41'27''$ e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

distância de 1.851,11 m, até o ponto 1, ponto inicial da descrição da Macrozona Urbana 2 (MU2).

Art. 4º. Esta Lei segue o disposto no Plano Diretor do Município de São Cristóvão.

Art. 5º. As normas, instruções e/ou orientações regulares que, se for o caso, se fizerem necessárias à aplicação ou execução desta Lei, devem ser expedidas mediante atos do Poder Executivo Municipal.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Revoga-se a Lei n.º 21, de 18 de dezembro de 2002.

São Cristóvão, 21 de setembro de 2009; 188º da Independência e 121º da República.

ALEXSANDER OLIVEIRA DE ANDRADE
PREFEITO MUNICIPAL

Nélia Alves de Oliveira
Nélia Alves de Oliveira
Secretária Municipal do Planejamento e Orçamento

Luércio Oliveira de Andrade
Luércio Oliveira de Andrade
Secretário Municipal da Infraestrutura

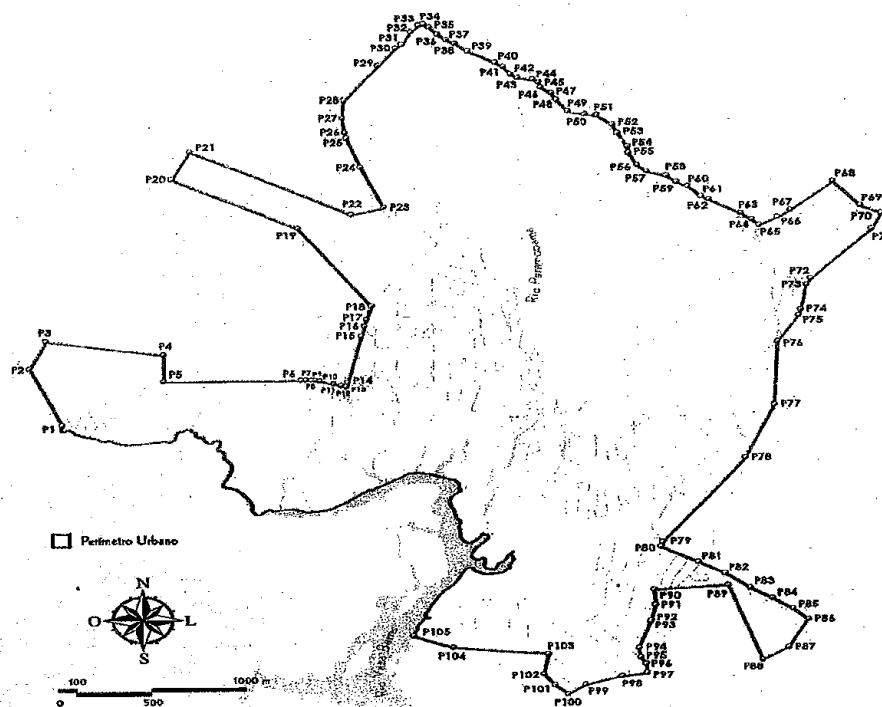
Antônio Valdione de Sá
Antônio Valdione de Sá
Secretário-Chefe do Gabinete do Prefeito



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

Anexo I – Mapa do Perímetro Urbano da Macrozona Urbana 1 (MU1)

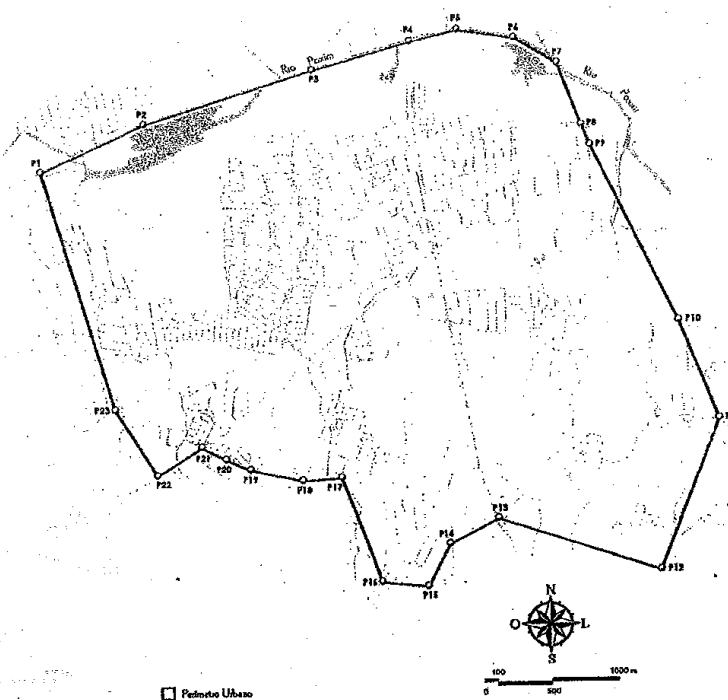




ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

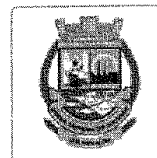
LEI N.º 045/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

Anexo II – Mapa do Perímetro Urbano da Macrozona Urbana 2 (MU2)



LEI Nº 1.186 DE 08 DE DEZEMBRO DE 2016

Altera os artigos 62, 66 e 82, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, que trata do Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano de Nossa Senhora do Socorro, institui nova redação e dá outras providências.



O Prefeito Municipal de Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais e na forma do que estabelece a Lei Orgânica do Município de Nossa Senhora do Socorro, Faço Saber que a Câmara Municipal de Nossa Senhora do Socorro aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Acrescenta o § 7º ao art. 62, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, com a seguinte redação:

"Art. 62 ...

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos de interesse social, destinados à população de baixa renda, assim definidos em programas sociais dos governos federal, estadual ou municipal."

Art. 2º Fica revogado o inciso I, do § 6º, do art. 66, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015.

Art. 3º Altera o parágrafo único do art. 82, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 82 ...

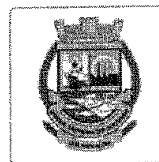
Parágrafo único. Tal proibição não se aplica à implantação de loteamentos para a ocupação da população de baixa renda do município, assim definidos em programas sociais dos governos federal, estadual ou municipal, bem como aos loteamentos cujos lotes não ultrapassem a área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)."(NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe, em 08 de dezembro de 2016.

FÁBIO HENRIQUE SANTANA DE CARVALHO,
Prefeito.

LEI Nº 1.186 DE 08 DE DEZEMBRO DE 2016



Altera os artigos 62, 66 e 82, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, que trata do Plano Diretor De Desenvolvimento Urbano de Nossa Senhora do Socorro, institui nova redação e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais e na forma do que estabelece a Lei Orgânica do Município de Nossa Senhora do Socorro, Faço Saber que a Câmara Municipal de Nossa Senhora do Socorro aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Acrescenta o § 7º ao art. 62, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, com a seguinte redação:

"Art. 62 ...

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos de interesse social, destinados à população de baixa renda, assim definidos em programas sociais dos governos federal, estadual ou municipal."

Art. 2º Fica revogado o inciso I, do § 6º, do art. 66, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015.

Art. 3º Altera o parágrafo único do art. 82, da Lei nº 1.118 de 07 de dezembro de 2015, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 82 ...

Parágrafo único. Tal proibição não se aplica à implantação de loteamentos para a ocupação da população de baixa renda do município, assim definidos em programas sociais dos governos federal, estadual ou municipal, bem como aos loteamentos cujos lotes não ultrapassem a área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)."(NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe, em 08 de dezembro de 2016.

FÁBIO HENRIQUE SANTANA DE CARVALHO,
Prefeito.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE ADENSAMENTO BÁSICO - ZAB

Art. 45 Zonas de Adensamento Básico são aquelas que apresentam deficiência de infraestrutura, sistema viário, transporte, comércio e serviços, mas com ocupação urbana.

Parágrafo único. A Zona de Adensamento Básico terá coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).

Art. 46 Constituem diretrizes de urbanização das Zonas de Adensamento Básico:

- I - Priorizar obras de esgotos sanitários e ampliação do sistema viário básico, junto a outras instâncias de governo e da iniciativa privada;
- II - Estimular a implantação de atividades de comércio e serviços locais;
- III - Implantar e manter equipamentos e espaços públicos;
- IV - Adensar de forma controlada o uso e a ocupação do solo, a fim minimizar os problemas resultantes da carência de infra-estrutura.

SEÇÃO III

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 47 São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

- I - permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais;
- II - permitir a introdução de serviços e infra-estrutura urbana, melhorando as condições de vida da população;
- III - regular o conjunto de mercado de terras urbanas, reduzindo as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação;
- IV - aumentar a arrecadação do município;
- V - aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda;
- VI - possibilitar a participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos em urbanização para consolidar os assentamentos.

Parágrafo único. O Executivo Municipal deverá priorizar a regularização fundiária nas ZEIS, segundo os critérios desse instrumento nos termos desta Lei.

Art. 48 As Zonas Especiais Interesse Social compreendem:

I - terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares, em que haja interesse público em promover a urbanização e regularização de títulos, desde que não haja riscos graves para o meio ambiente ou segurança;

II - glebas ou lotes urbanos, isolados ou contínuos, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, necessários para implantação de programas habitacionais de interesse social;

III - áreas com concentração de habitação coletiva precária, de aluguel, em que haja interesse público na promoção de programas habitacionais destinados prioritariamente à população de baixa renda, moradora da região, compreendendo inclusive vilas e cortiços.

Art. 49 Fica vedado o remembramento de lotes nas ZEIS, exceto para a implantação de equipamentos comunitários ou de interesse coletivo ou para adequação dos lotes à área mínima exigida para titulação individual de habitação social.

Art. 50 O Executivo Municipal deverá elaborar Plano de Urbanização para cada ZEIS definindo:

I - padrões de parcelamento, edificações, uso e ocupação do solo;

II - formas de gestão e de participação da população, nos processos de delimitação, implementação e manutenção das ZEIS;

§ 1º Será garantida assistência técnica à população;

§ 2º Para os novos conjuntos habitacionais nas ZEIS, a área mínima das habitações será de 36,00m².

Art. 51 A delimitação de uma área como ZEIS não isenta os loteadores ou ocupantes irregulares das penalidades previstas na legislação pertinente.

Capítulo II DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 52 Áreas de Diretrizes Especiais são as áreas do território municipal com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, que se sobrepõem às do Macrozoneamento, não eximindo, entretanto, ao atendimento dos demais parâmetros da zona em que se encontra.

Art. 53 As Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) classificam-se em:

I - Áreas de Interesse Urbanístico - AIU;

II - Áreas de Desenvolvimento Econômico - ADEN;

III - Áreas de Interesse Ambiental - AIA.

§ 1º As áreas de que trata o "caput" deste artigo, são aquelas mapeadas e constantes no anexo 3 contendo a legislação específica bem como as diretrizes de intervenção.

§ 2º A criação de novas ADE e de seus respectivos parâmetros urbanísticos, bem como a alteração das ADE já existentes, deverão ser propostas pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, submetidas à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aprovadas em lei.

Art. 54 As ADE serão objeto prioritário de projetos, planos e programas de urbanização ou reurbanização, que poderão ser executados através da concessão de incentivos ou de operações urbanas, conforme o disposto nesta Lei.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DE INTERESSE URBANÍSTICO - AIU.

Art. 55 Áreas de Interesse Urbanístico são partes do território municipal que constituem marcos de referência para a memória e a dinâmica da cidade e terão as seguintes diretrizes:

- I - Proteger e conservar as principais relações ambientais dos seus suportes físicos, constituídos pelos espaços de ruas, praças e outros logradouros, bem como a volumetria das edificações em geral;
- II - Criar mecanismos de estímulo para atividades típicas ou compatíveis com objetivos de revitalização dessas áreas, preservando e estimulando seus aspectos sócio-econômicos e culturais.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - ADEN.

Art. 56 As Áreas de Desenvolvimento Econômico são aquelas em que será estimulado o crescimento e a diversificação de atividades econômicas e de serviços, isto é, de uso não-residencial.

Art. 57 Constituem objetivos das Áreas de Desenvolvimento Econômico:

- I - Dinamizar a economia municipal;
- II - Aproveitar as potencialidades e vocações econômicas considerando os atributos ambientais, sociais e culturais;

III - Promover a geração de emprego e renda;

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 58 São aquelas de preservação e conservação ambiental, definidas em legislação federal, estadual, assim como nos termos do art. 89 desta Lei.

TÍTULO V DO CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59 O uso e ocupação do solo urbano deverão atender aos seguintes objetivos:

I - Garantir a qualidade de vida;

II - Acompanhar o processo de transformação contínuo vivido pela cidade;

III - Democratizar o acesso à terra urbana;

IV - Adotar mecanismos em que o empreendedor assuma os ônus dos impactos gerados pelo empreendimento;

V - Estabelecer critérios diferenciados para a ocupação de áreas de habitação de baixa renda.

Capítulo I DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 60 O parcelamento, uso e ocupação do solo serão regidos pela Lei Complementar nº 559/2002 (Código de Urbanismo) e normalizará a produção e organização do espaço do Município, obedecendo ao já disposto nesta Lei.

Art. 61 O município de Nossa Senhora do Socorro terá a seguinte classificação de uso do solo:

I - Uso residencial;

II - Uso não-residencial;

III - Uso misto.

Art. 62 O uso residencial será classificado em:

I - unifamiliar;

ANEXOS II

Mapas dos Planos Diretores de Aracaju, Barra dos Coqueiros, São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 044/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

ANEXO I

Mapa de Macrozoneamento do Município de São Cristóvão



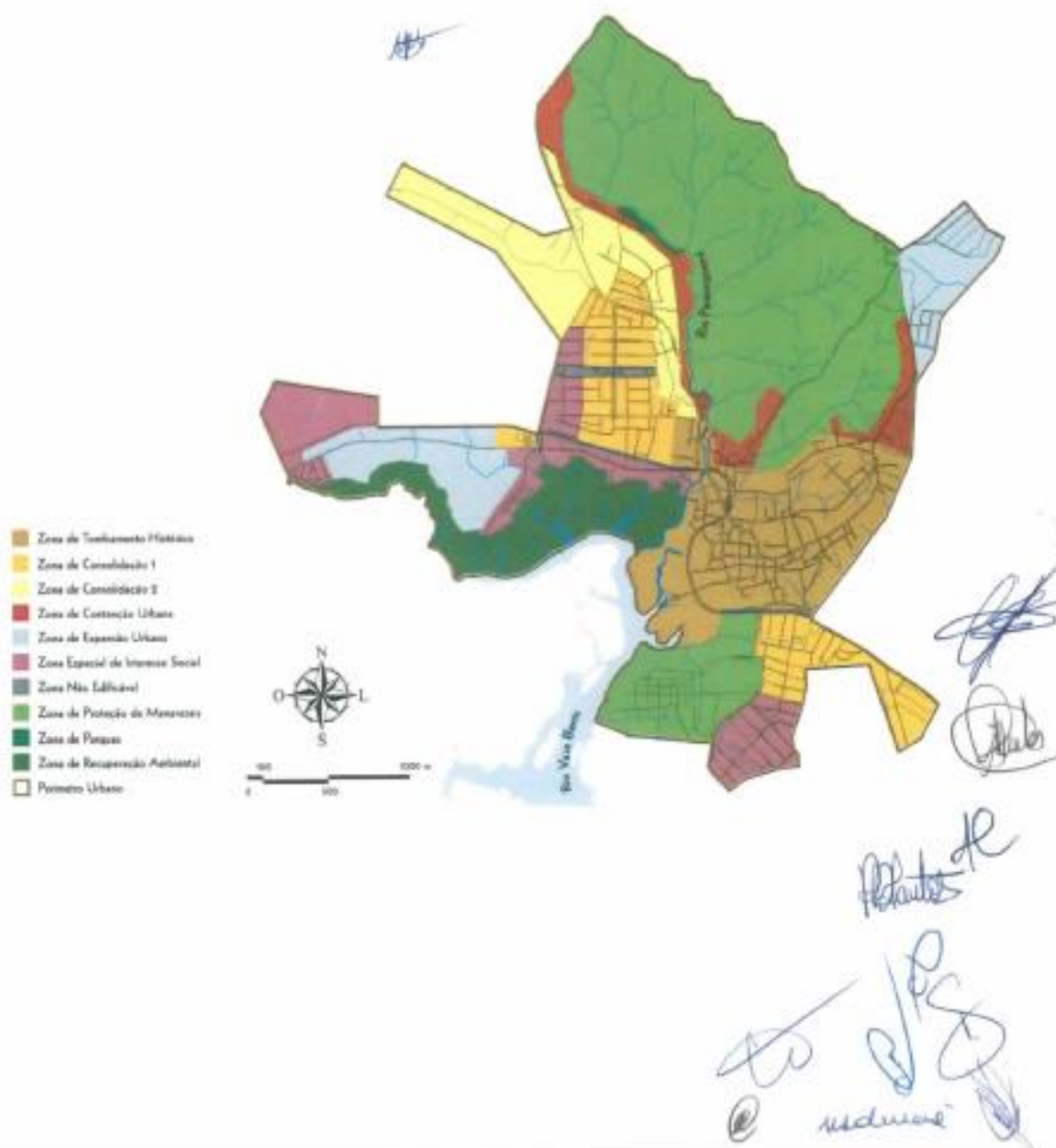
[Handwritten signatures and notes]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 044/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

ANEXO II
Mapa de Zoneamento da Macrozona Urbana 1
Sede Municipal – Cidade de São Cristóvão

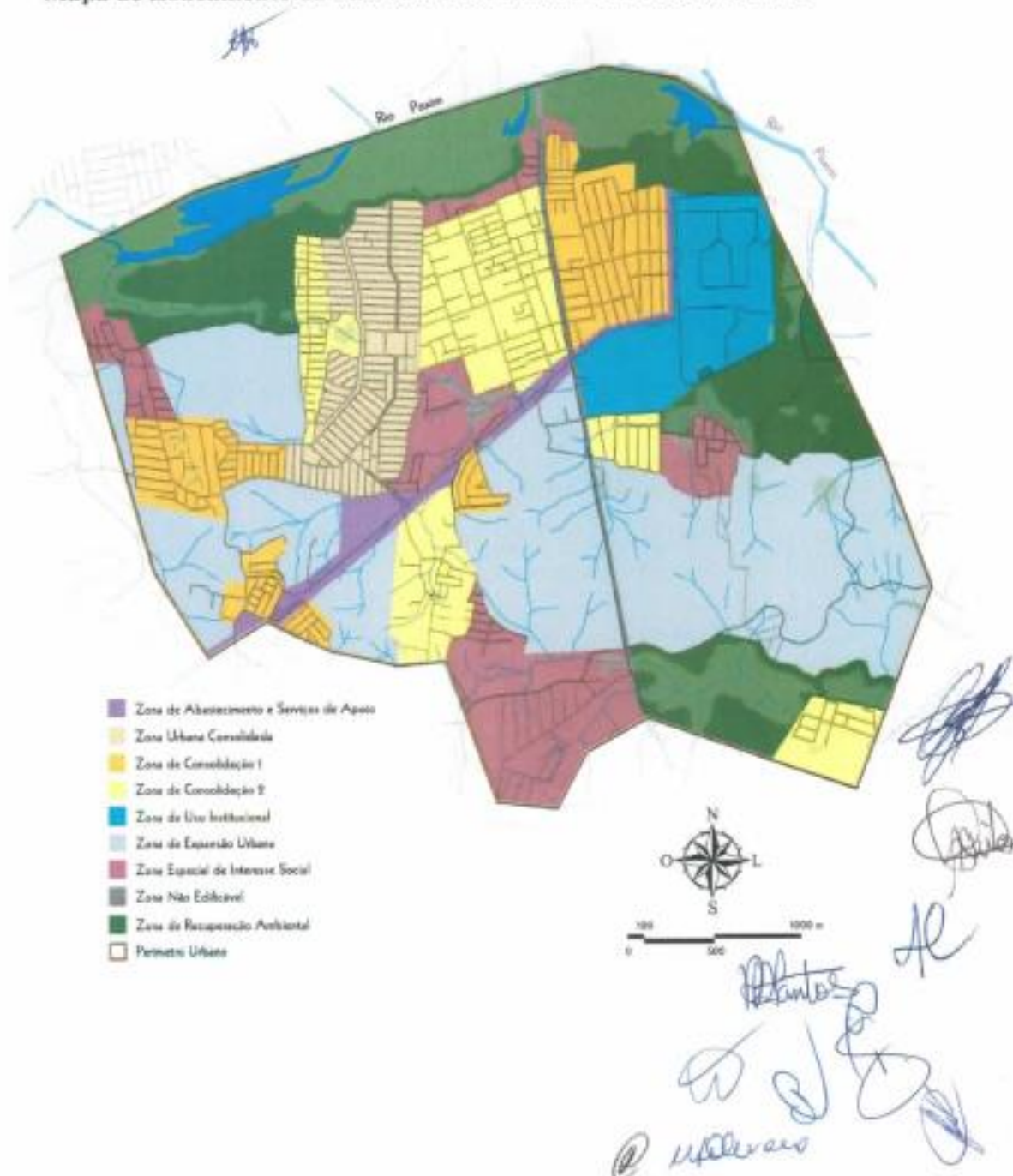




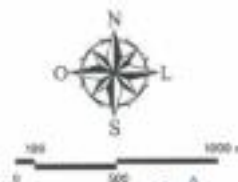
ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO

LEI N.º 044/2009
DE 21 DE SETEMBRO DE 2009

ANEXO IV
Mapa de Zoneamento da Macrozona Urbana 2 – Grande Rosa Elze



- Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio
 Zona Urbana Consolidada
 Zona de Consolidação I
 Zona de Consolidação II
 Zona de Uso Institucional
 Zona de Expansão Urbana
 Zona Especial de Interesse Social
 Zona Não Edificável
 Zona de Recuperação Ambiental
 Perímetro Urbano



PROJEÇÃO UTM (UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR)

MERIDIANO CENTRAL: 39° W

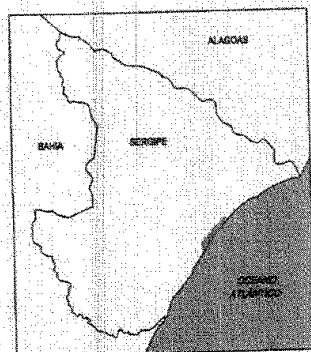
DATUM HORIZONTAL: SAD-69 (CHUÁ-MG)

DATUM VERTICAL: MARÉGRAFO (IMBITUBA-SC)

FONTE: SEPLAN-SE / BASE CARTOGRÁFICA DOS MUNICÍPIOS LITORÂNEOS DE SERGIPE.

VÔO: DEZ. 2003 - RESTITUIÇÃO: ABRIL / 2004

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



CONVENÇÕES BÁSICAS

	VIA
	CAMINHO
	CURVA DE NÍVEL
	CURSO D'ÁGUA PERENE
	BREJO, MANGUE, VÁRZEA
	VIVEIRO, SALINA
	LIMITE MUNICIPAL

CONVENÇÕES TEMÁTICAS MACROZONEAMENTO

ZAP: ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL



ZAB3: ZONA DE ADENSAMENTO BÁSICO 3



ZAR: ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO

ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS



APP: ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE



AP1: ÁREA DE PROTEÇÃO DO MANGUEZAL



AP2: ÁREA DE PROTEÇÃO DE PRAIA



AP3: ÁREA DE PROTEÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA (LAGOAS)



ADEN1: REVITALIZAÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS DO CENTRO



ADEN2: REVITALIZAÇÃO DE ÁREA DO PÓLO CLOROQUÍMICO INATIVO COM PRODUÇÃO ECONÔMICA A SER DEFINIDA.



AIU1: ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO 1 - FAIXA DE ORLA DE RIO E MAR DESENVOLVIMENTO DE EQUIPAMENTOS DE TURISMO E LAZER.



AIU2: ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO 2 - FAIXA DE PROTEÇÃO ENTRE "APP" E "AP" VOLTADA PARA LAZER E TURISMO ECOLÓGICO.
LIMITE DE FAIXA DE PROTEÇÃO CILIAR

PLANO DIRETOR SUSTENTÁVEL PARTICIPATIVO-PDSP MUNICÍPIO DA BARRA DOS COQUEIROS

ANEXO V

MAPA DE MACROZONEAMENTO E ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS

ESCALA:

1/25000

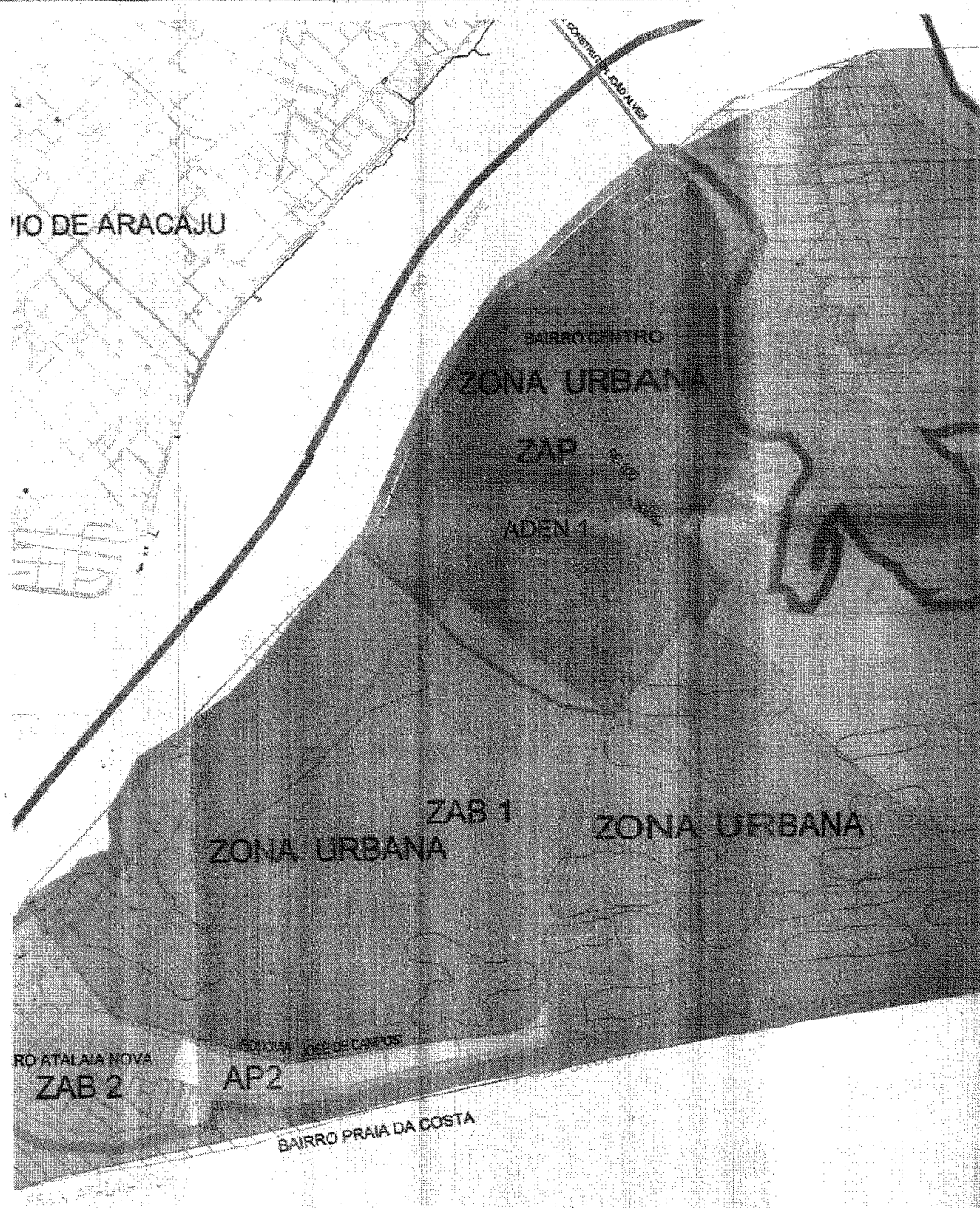
DATA:

DEZ/2016

PRANCHA:

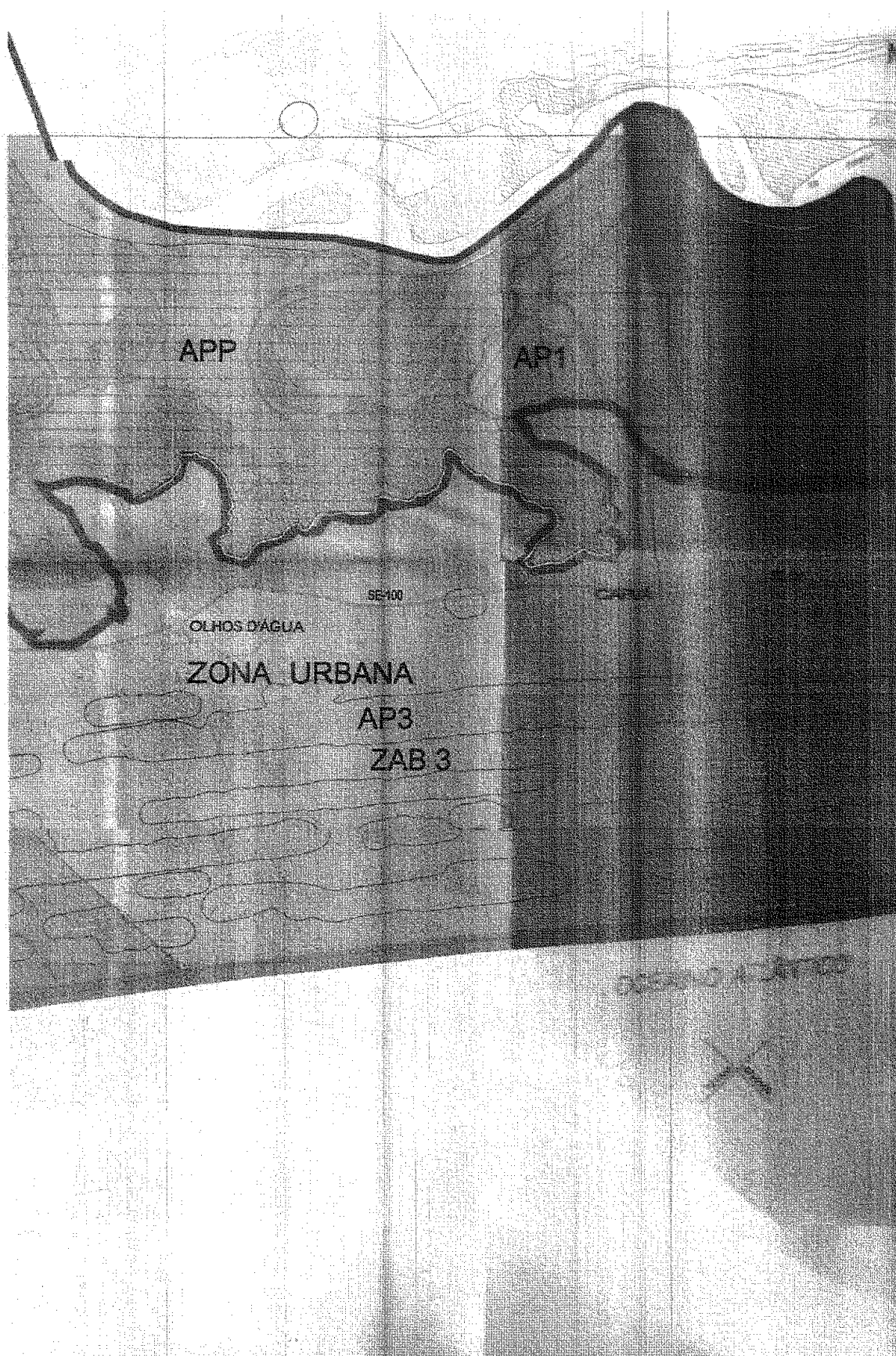
03/06

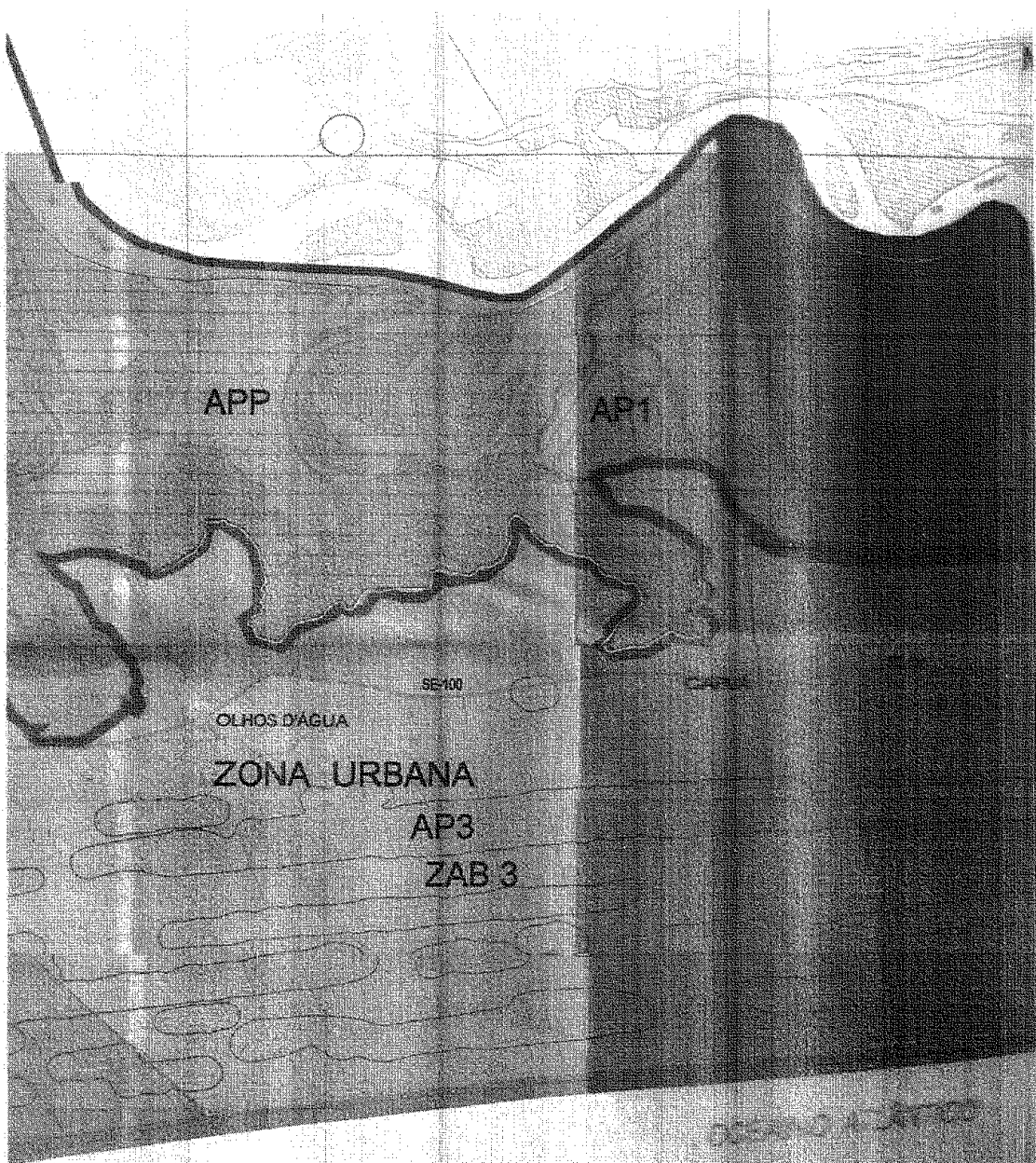




ETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO:

ZAB'S





MUNICÍPIO DE SANTO AMARO DAS BROTAS



2014 41 ANOS

